

Projet de lotissement "L'airial de Garengue"

Route de Garengue
33210 PREIGNAC

Cadastre Section A numéros 823, 824 et 832p

PRO
PRO
PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	GF	09/08/2021	Première édition.
B			
C			
D			

Dossier n°210501
Juillet 2021

Suivi par GF
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



SGE FONCIERE AMENAGEMENT
10 Avenue de l'église romane
33370 ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1/ OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

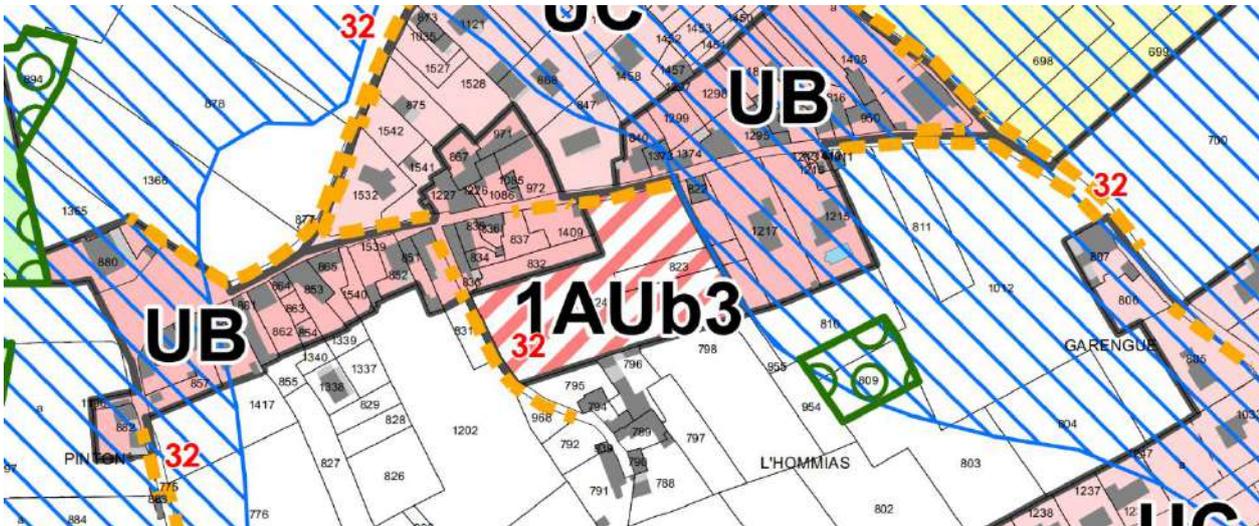
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2/ CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « L'Aerial de Garengue », situé sur la commune de Preignac.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme - zone 1AUb3 et zone UB.



Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le cabinet ABAC GEOAQUITAINE société de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

3/ DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces communs
- terrains destinés à l'appropriation divisée.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Application du règlement du PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'aménager, [zone 1AUb3 (cf annexe) pour les constructions ou parties de constructions édifiées en zone 1AUb3 et zone UB (cf annexe), pour les constructions ou partie de constructions édifiées en zone UB], complété de la manière suivante :

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement. Sur ces mêmes lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure. La position de cet accès est imposée sur les plans PA4a, PA4b, et PA4d annexés mais pourra évoluer en fonction du projet de construction, **après accord préalable obligatoire du lotisseur et du Maire**. Ces accords devront être joints aux demandes de Permis de Construire .

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les acquéreurs des lots devront réaliser sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire individuelle permettant d'infiltrer sur site les eaux générées par l'imperméabilisation de leur parcelle, en fonction des capacités d'infiltration du sol.

Ces ouvrages, seront réalisés selon le dimensionnement précisé en annexe.

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade, prévu à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'EAU POTABLE, EDF ET FRANCE TELECOM

Les raccordements des lots du lotissement en eau potable, électricité et en téléphonie se feront obligatoirement par voie souterraine.

ARTICLES 6 et 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction principale et garages devront impérativement être implantés à l'intérieur de la zone aedificandi telle qu'elle figure au Plan des zones de constructibilités et implantations PA.4d annexé.

Le sens de faitage de la construction principale sera implanté conformément au plan PA.4d annexé.

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront impérativement respecter le retrait imposé sur le plan PA.4d annexé. Au droit de l'accès, dans le cas de la construction d'un garage fermé, et sur une largeur maximale de 3,50m, un retrait différent, n'excédant pas 5m de profondeur par rapport à l'alignement du lot, sera toléré.

Pour les lots 1 ,2 , 4, 5, 9 et 10, il est fait obligation d'accoler la construction sur une limite latérale au minimum. Cette limite est fixée sur le plan PA.4d annexé.

En cas de retrait de la construction par rapport à la limite séparative latérale, imposé ou non sur le plan PA4d, un retrait de 3m minimum sera à respecter.

La piscine sera obligatoirement implantée à l'arrière de la construction principale et devra respecter un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives latérales. Tout ou partie de la piscine pourra être implantée sur la zone supplémentaire prévue à cet effet sur le plan PA4.d.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- édifiées à l'arrière de la construction principale
- intégrées à la clôture
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures

Si les acquéreurs désirent se clore, ils devront obligatoirement réaliser et implanter leurs clôtures selon les prescriptions du plan PA 4-c (plan de clôtures et de végétation).

- Clôture en façade sur espaces communs

Dans la marge de recul obligatoire imposée entre la façade de la construction principale et l'alignement du lot, les clôtures sont interdites. Si elles sont réalisées ,elles devront obligatoirement l'être par les acquéreurs dans le prolongement de la façade du bâti, de la manière suivante :

- Grillage rigide de couleur verte de hauteur maximale de 1m50, doublée d'une haie plurispécifique (cf végétation ci-dessous : Les arbustes)



Référence grillage rigide vert

- *Clôtures en limites séparatives*

En limite séparative, les clôtures seront constituées de grillage souple de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé obligatoirement d'une haie à essences variées. (cf végétation ci-dessous)

Végétation

- *Haies doublant les clôtures*

Elles seront composées au minimum de 3 essences différentes, les haies monospécifiques étant interdites. Les essences de haies seront choisies parmi les végétaux ci-dessous (cf les arbustes)

- *Arbres à planter*

A l'arrière de la construction, il devra être planté au minimum un arbre de moyen ou grand développement.

S'ils n'empêchent pas la construction, les arbres existants seront conservés. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les essences sont à choisir parmi celles ci-dessous (cf les arbres) :



LES ARBRES

1. Erable champêtre - MD
2. Orme champêtre - GD
3. Sorbier des oiseaux-MD
4. Arbres fruitiers (Pommier, Cerisier, Abricotier)-PD

LES ARBUSTES

5. Viorne (P)
6. Abelia (P)
7. Cornouiller
8. Seringat
9. Pittosporum (P)
10. Sureau
11. Charme (P)

PD = Petit développement
MD = Moyen développement
GD = Grand développement

(P) = Persistant

Jardins privés de façade

Les jardins privés non clôturés en façade sur rue seront obligatoirement enherbés et plantés de plantes vivaces telles que agapanthe, stipa, rose trémière, sauge, valériane,..., ceci afin de participer à l'effet de végétalisation de la rue.



ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot, 1 place de stationnement minimum.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 2000 m². Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

ANNEXE – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de stocker les eaux issues de l'imperméabilisation de leur parcelle avant de s'infiltrer sur place.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses ou système similaire (cailloux, casiers, vide, ...)

Pour indication l'indice de vide de la brique creuse est de 0,70.

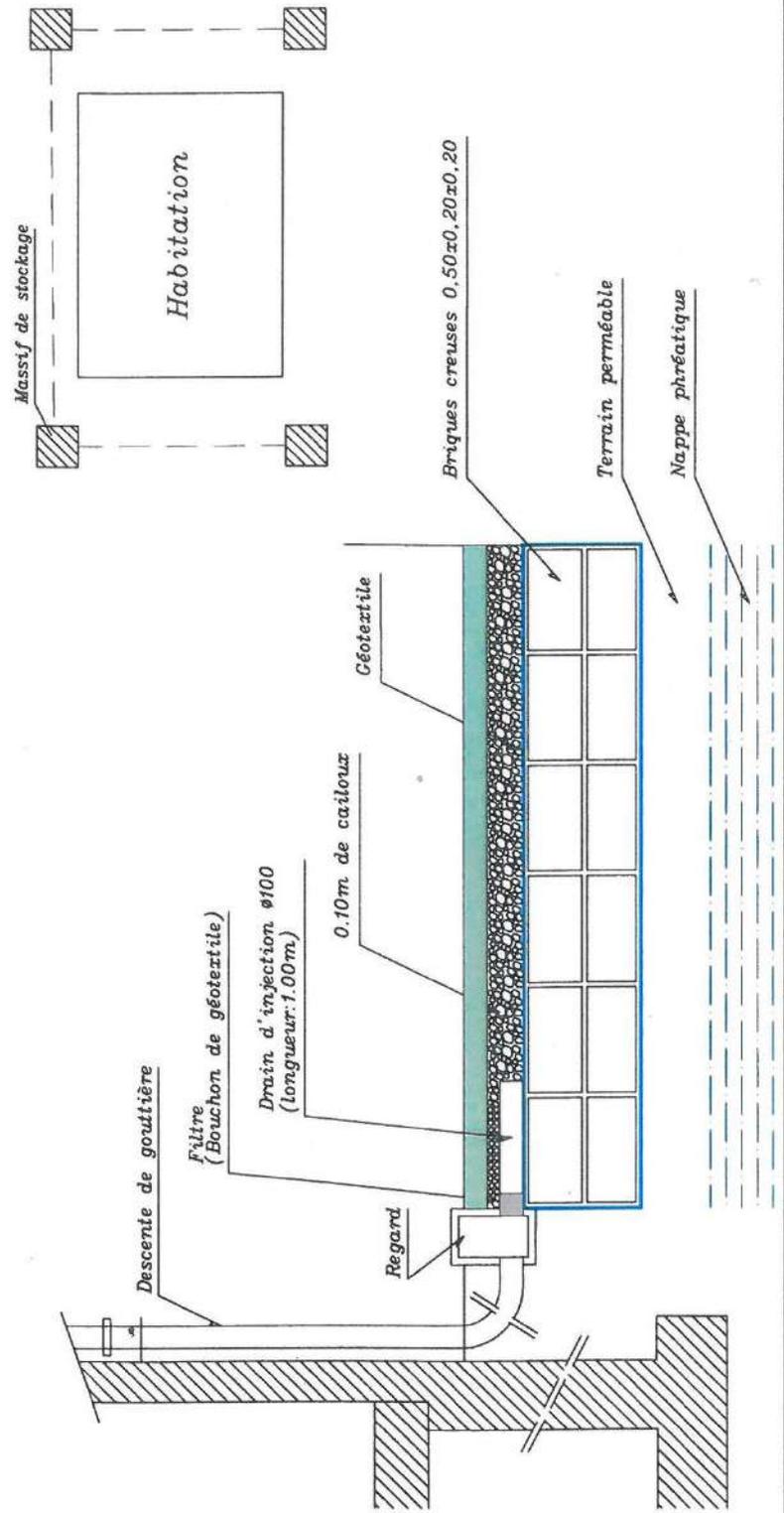
La méthode de calculs est la même que celle utilisée précédemment. Pour des surfaces supérieures ou égales à 70 m², les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique nbre x L x l x h	Volume d'eau stocké (m ³)
70	63	1,99	0,128	2 x 2,0 x 2,0 x 0,60	3,36
80	72	2,37	0,128	2 x 2,0 x 2,0 x 0,60	3,36
90	81	2,78	0,128	2 x 2,0 x 2,0 x 0,60	3,36
100	90	3,19	0,128	2 x 2,0 x 2,0 x 0,60	3,36
110	99	3,38	0,160	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
120	108	3,79	0,160	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
130	117	4,20	0,160	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
140	126	4,38	0,192	2 x 2,4 x 2,5 x 0,60	5,04
150	135	4,79	0,192	2 x 2,4 x 2,5 x 0,60	5,04
160	144	4,86	0,240	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
170	153	5,27	0,240	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
180	162	5,68	0,240	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
190	171	6,09	0,240	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
200	180	6,16	0,288	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
210	189	6,57	0,288	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
220	198	6,98	0,288	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
230	207	7,39	0,288	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
240	216	7,46	0,336	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
250	225	7,87	0,336	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
260	234	8,28	0,336	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
270	243	8,69	0,336	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
280	252	8,78	0,381	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00
290	261	9,19	0,381	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00
300	270	9,60	0,381	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

*Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales
à mettre en place par les acquéreurs*

Annexe I



CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux hameaux anciens et relativement denses disséminés dans la commune.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.

La zone est également concernée par un risque de carrière nécessitant l'avis des services concernés.

En ce sens, un secteur UBc existe où toute construction nouvelle est interdite.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB s'opposent à l'application du dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R 151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 – **En secteur UBc**, toute nouvelle construction.

1.2 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

1.4 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article UB2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.7 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage commercial ou artisanal sont autorisées dès lors que ces activités sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants (tels que : commerces de détail, alimentaires, cabinets médicaux ou de santé, pharmacies, pressing,).

2.2 – Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

2.3 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - ACCES**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées existantes sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD 1113 serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

2 – VOIRIE

3.5 – Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au-delà de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - L'éclairage des voies destinées à être rétrocédées au domaine public sera obligatoirement prévu par l'aménageur et raccordé au réseau public.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Hors agglomération :

- pour la RD 1113 : le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.
- pour la RD 116 : le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions
- pour les RD 109 et E84, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres pour les autres constructions

6.2 – En agglomération, les constructions devront être implantées, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 3 mètres maximum.

6.3 - Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant
- la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU située sur le fonds voisin et implantée en retrait

6.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des constructions est fixée à un maximum de 70% de la superficie totale du terrain.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée, dans le respect des caractéristiques des façades anciennes. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Les constructions publiques pourront déroger aux dispositions particulières de cet article.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, s'inspirant de la typologie des constructions anciennes existantes, telle que définie par le rapport de présentation.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

Habitations**Murs**

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Sont interdits les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques.

Toitures

11.4 – Toutes les constructions supérieures à 40 m² d'emprise devront être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.5 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faitage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes, à la date d'approbation du PLU, soient conservées.

11.6 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.7 – Les couvertures en verrière sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25% et 35% ; les matériaux translucides ondulés sont autorisés à condition d'être masqués des espaces publics.

Menuiseries et serrurerie

11.8 - Les menuiseries seront de couleur claire : blanches, gris très clair, clair, moyen, gris teintés (de bleu, de vert, de rouge, d'ocre). Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre. Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

11.9 - Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et les extensions, les ouvrants devront reprendre les divisions des surfaces vitrées par des petits bois tels qu'ils existaient et existent sur des bâtiments voisins.

11.10 - Les volets roulants sont interdits sauf en cas de remplacement des existants.

11.11 - Pour les commerces, les rideaux à mailles ou percés sont autorisés. Ils devront être peints en harmonie avec la devanture ou les menuiseries du commerce ou de l'activité. Ils respecteront les caractéristiques décrites ci-après (clôtures)

Clôtures

11.12 - **Sur espace public, sont uniquement autorisés :**

- les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 2,00 mètres. Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires ou en enduit à modénature.

- les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte (couleur Cf. menuiseries et serrurerie). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,90 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles.

- toutes formes de haies végétales.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale ;

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé, éventuellement doublés d'une haie végétale de 2m de haut maximum ;

- toutes les formes de haies végétales de 2m de haut maximum.

En secteur soumis au PPRI, les clôtures devront être perméables.

11.13- Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1 AU sont les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipement public. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme. Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Nous distinguerons :

- La zone 1AUa de Jeanton
- La zone 1AUb1 et 1AUb2 de Jeanton
- La zone 1AUb3 de Garengue
- La zone 1AUb4 de Lapin
- La zone 1AUe de Lapin

Chacune des zones fait l'objet d'une fiche d'orientation d'aménagement et de programmation.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de ces zones.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU s'opposent à l'application du dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R 151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article 1AU 2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – En secteurs 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2, l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- l'autorisation de construire porte sur la totalité du secteur concerné et ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- le programme concerne essentiellement la réalisation de logements tout en permettant l'accueil de bureaux (de type cabinet médical,...),
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.
- l'opération comporte un minimum de 20% de logements conventionnés.

2.2 – En secteurs 1AUb3 et 1AUb4 l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- l'autorisation de construire porte sur la totalité du secteur et ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- le programme concerne essentiellement la réalisation de logements tout en permettant l'accueil de bureaux (de type cabinet médical,...),
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.

2.3 – En secteur 1AUe, l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble de type équipement public et/ou d'intérêt collectif à usage d'habitation et destinée à un public spécifique (personnes âgées...), à condition que :

- l'autorisation de construire ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.
- les équipements publics et/ou d'intérêt collectif y soient également autorisés tout en permettant l'accueil de bureaux (de type cabinet médical,...).

2.4 – Dans les secteurs suivants, une taille minimale d'opération devra être respectée :

- En secteur 1AUa : 40 000 m² ;
- En secteur 1AUb1 : 7 000 m² ;
- En secteur 1AUb2 : 6 000 m² ;
- En secteur 1AUb3 : 5 500 m² ;
- En secteur 1AUb4 : 3 000 m² ;
- En secteur 1AUe : 15 000 m².

2.5 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma

permettant l'aménagement cohérent de la zone et tel que défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées existantes sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD 1113 serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

2 – VOIRIE

3.5 – Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au-delà de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques et numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - L'éclairage des voies destinées à être rétrocédées au domaine public sera obligatoirement prévu par l'aménageur et raccordé au réseau public.

4.12 – Un réseau d'antennes collectives doit être prévu pour toute opération groupée.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En secteur 1AUa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.2 – En secteur 1AUb1 et 2, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique, existantes ou projetées :

- soit à l'alignement
- soit pour les façades des habitations, dans le cadre d'une opération d'ensemble, en retrait les unes par rapport aux autres (de type « décroché »), avec un retrait maximum de 2 mètres

6.3 – En secteur 1AUb3, les constructions doivent être implantées suivant les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU.

6.4 – En secteur 1AUb4, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique, existantes ou projetées :

- soit à l'alignement
- soit pour les façades des habitations, dans le cadre d'une opération d'ensemble, en retrait les unes par rapport aux autres (de type « décroché »), avec un retrait maximum de 2 mètres

6.5 – En secteur 1AUe, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.6 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.7 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
 - soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres
- L'implantation ne pourra se faire en limite de fond de parcelle.

7.2 – Dans le secteur 1AUe, les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.2 – Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Dans le secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.4 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.5 – Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée, dans le respect des caractéristiques des façades anciennes. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Les constructions publiques pourront déroger aux dispositions particulières de cet article.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**Volumétrie générale**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale (avec des angles droits).

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

Habitations**Murs**

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Sont interdits les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques.

Toitures

11.4 – Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes, à la date d'approbation du PLU, soient conservées.

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les verrières, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition de bonne intégration à la volumétrie de la construction.

Menuiseries et serrurerie

11.7 - Les menuiseries seront de couleur claire : blanches, gris très clair, clair, moyen, gris teintés (de bleu, de vert, de rouge, d'ocre). Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

Clôtures

11.9 – **Sur espace public, sont uniquement autorisés :**

- Les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales non horticoles, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peint de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduit lissé, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. L'ensemble peut être doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites).

Sur limites séparatives, sont autorisés les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et qui :

- seront obligatoirement enduits.
- S'implanteront sur une longueur de 4 mètres maximum en continuité du bâti existant.

En secteur soumis au PPRI, les clôtures devront être perméables.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- a minima une place de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les

espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

12.3 – En secteur 1AUa, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation une aire de stationnement des deux-roues à raison d'une surface totale équivalente à 1,5m²/logement.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.2 - Les éléments végétaux ou bâtis (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 seront préservés et entretenus.

13.3 – Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.4 – Pour les clôtures végétales, seront privilégiées les essences locales, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

13.6 – Les zones de « plantations à réaliser », espaces végétalisés, espaces publics, zones « tampon », portés sur les plans de zonage et/ou les schémas des Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU sont obligatoires et à réaliser ainsi que ces orientations le préconisent.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Non réglementé

ARTICLE 1 AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.