

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA	7
ZONE UB.....	14
ZONE UC.....	20
ZONE US.....	26
ZONE UY.....	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
ZONE 1AU.....	37
ZONE 1AU Y	44
ZONE 2AU.....	50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	51
ZONE A.....	52
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	58
ZONE N.....	59

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GIRONDE SUR DROPT.

ARTICLE II – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 – Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 – R.111-3 – R.111-4 – R.111-3.2 – R.111-14 – R.111-14.2 – R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2 – Les articles L.111-10 et L.421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 – Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions du code de l'urbanisme ou de législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'utilisation des Sols et concernant notamment les Servitudes d'Utilité Publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Chapitre I : dispositions applicables à la zone UA.
- Chapitre II : dispositions applicables à la zone UB.
- Chapitre III : dispositions applicables à la zone US.
- Chapitre IV : dispositions applicables à la zone UY.

2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate.

- Chapitre V: Les dispositions applicables à la zone 1AU
- Chapitre VI : Dispositions applicables à la zone 1AUY.
- Chapitre VII : dispositions applicables à la zone 2AU, zone d'urbanisation différée.

3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont dites zones A. Elles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Chapitre VIII : dispositions applicables à la zone A.

4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont dites zones N. Elles comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels.

- Chapitre IX : dispositions applicables à la zone N.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n°5 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

- Les secteurs de carrières souterraines abandonnées, identifiées comme facteur d'existence de risques naturels, justifiant l'interdiction des constructions et installations de toute nature, conformément à l'article R 123-11b du Code de l'Urbanisme.

- Les zones d'intérêt archéologique.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine, Service Régional d'Archéologie 54 rue Magendie – 33074 BORDEAUX CEDEX - Tél. 05 56 95 02 02 (24) dès que des plans de construction sont arrêtés, et ce pour plusieurs raisons :

- Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc...),

- Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur de l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toutes mesure permettant de concilier des impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

La Loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

Le décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde définies par la loi du 17 janvier 2001.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERES DE LA ZONE

Il s'agit du centre de Gironde sur Dropt dont le bâti est caractérisé par l'implantation des constructions en ordre continu et semi continu.

C'est aussi une zone dans laquelle se trouve la quasi-totalité des commerces et des services.

La zone UA est située en agglomération. Les reculs de 75 m de la RN 113 et de 15 m de la RD 126 ne s'appliquent donc pas.

Les dispositions de l'arrêté interministériel en date du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatives au bruit en matière d'isolation acoustique, doivent être strictement appliquées le long de la RN 113 et de la voie ferrée Bordeaux - Sète.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation du sol, sauf conditions émises dans le UA2.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

- Les bâtiments agricoles.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne correspondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine.

- Les constructions neuves, ou faisant l'objet de réhabilitation ou agrandissement sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances notamment sonores pour le voisinage.

- Les installations de caravanes dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des terrains bâtis ou non bâtis.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès permettront de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètre, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et de largeur minimum de 3,50 mètres). Cf. fiche SDIS en annexe.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte

contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie nationale et départementale, dans les réseaux d'eau pluviale et les cours d'eau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

RESEAUX DIVERS

Dans toute mesure du possible les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) devront être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Eventuellement les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles de la manière la moins apparente possible pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes,

Toutefois, les règles de reculs prescrites ne s'appliquent pas aux constructions inférieures ou égales à 30 m² de surface de plancher. Ce recul devra néanmoins être au moins égale à celui du bâti existant.

Dans le cas de voies privées, la limite effective se substitue à l'alignement.

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul de 5 mètres minimum peut être admise afin de favoriser le stationnement dans l'espace privé :

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),
- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

En cas de mitoyenneté et en l'absence d'un espace de stationnement (garage, porche...), un recul obligatoire de 5 mètres minimum est à envisager pour permettre le stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public.

Les constructions à étage ne pourront excéder une profondeur maximum de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de construction en bordure des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en contiguïté,
- Soit à 3,50 mètres minimum de la limite séparative.

Au-delà de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions pourront être implantées en limite séparative mais ne pourront dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère du toit (R+I).

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21)

La volumétrie (pente des toitures, constructions annexes, ...) et les proportions (volume, percements, ...) du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes. Ainsi, les toitures des annexes seront couvertes avec le même matériau que la construction principale. Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

NORMES :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes, sauf problème particulier lié à la configuration du terrain :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

Des emplacements destinés aux deux roues et aux poussettes d'enfants doivent être prévus.

-pour les constructions à usage de bureaux et services (compris secteur tertiaire public ou privé) :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- pour les établissements industriels ou artisanaux :

Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction.

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m² de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

A déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²
- commerces de plus de 100 m²
- hôtels de plus de 8 chambres
- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination, et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

MODE DE REALISATION

a) La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Dès lors que les bâtiments n'occupent pas la totalité de l'emprise du terrain (et hors de cas de stationnements couverts en rez de chaussée ou en sous-sol), les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone urbaine à densité assez élevée affectée à l'habitat dont le type est le plus souvent résidentiel.

Les constructions y sont généralement édifiées en ordre discontinu ou semi continu.

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

Rappels :

Sont soumis à déclaration préalable :

- l'édification des clôtures.
- les installations et travaux divers (Art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- les démolitions, dans le périmètre de protection de l'église.
- Les défrichements dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation du sol, sauf conditions émises dans le UB2.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et caravanage en dehors du terrain désigné par la commune.
- Les bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- les affouillements et exhaussements du sol ne correspondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine.
- Les constructions neuves, ou faisant l'objet de réhabilitation ou agrandissement sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances notamment sonores pour le voisinage.
- Le stationnement des caravanes est autorisé sur le seul terrain désigné par la commune, tant que l'aire d'accueil des Gens du Voyage prévue au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 27 février 2003 n'a pas été réalisée au sein de la structure intercommunale.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètre, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et de largeur minimum de 3,50 mètres). Cf. fiche SDIS en annexe.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient éliminées conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement, à savoir, dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires).

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

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

En tout état de cause, tout lotissement d'habitation supérieur à 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire. Pour tout lotissement ou groupes d'habitations, il doit être un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité

foncière et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

RESEAUX DIVERS

Dans toute mesure du possible les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) devront être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération. Eventuellement les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu, de la manière la moins apparente possible.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales:

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée:

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne répond pas à ces conditions sans augmenter la non-conformité de la construction,
- aux constructions inférieures ou égales à 30 m². Pour autant, s'il existe une construction sur le terrain, le recul devra au moins être égal à celui du bâti existant si celui-ci n'est pas implanté conformément aux dispositions générales précitées,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en contiguïté
- Soit à 3,50 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser le rez-de-chaussée et étage (6 mètres à l'égout du toit, 7,50 mètres au faîtage).

ARTICLE UB11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21)

La volumétrie (pente des toitures, constructions annexes, ...) et les proportions (volume, percements, ...) du bâti ancien devront être respectés ou reconstitués lorsqu'elles auront été dénaturées.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes. Ainsi, les toitures des annexes seront couvertes avec le même matériau que la construction principale. Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation (2 places par logement).

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts d'un seul tenant.

De plus, une plantation minimum de deux arbres de haute tige pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parkings – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements pour les parkings.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone urbaine à densité moyenne à faible, affectée à l'habitat dont le type est le plus souvent résidentiel.

Les constructions y sont généralement édifiées en ordre discontinu ou semi continu.

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

Rappels :

Sont soumis à déclaration préalable :

- l'édification des clôtures.
- les installations et travaux divers (Art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- les démolitions, dans le périmètre de protection de l'église.
- Les défrichements dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation du sol, sauf conditions émises dans le UC2.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et caravanage en dehors du terrain désigné par la commune.
- Les bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- les affouillements et exhaussements du sol ne correspondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine.
- Les constructions neuves, ou faisant l'objet de réhabilitation ou agrandissement sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances notamment sonores pour le voisinage.
- Le stationnement des caravanes est autorisé sur le seul terrain désigné par la commune, tant que l'aire d'accueil des Gens du Voyage prévue au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 27 février 2003 n'a pas été réalisée au sein de la structure intercommunale.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètre, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et de largeur minimum de 3,50 mètres). Cf. fiche SDIS en annexe.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient éliminées conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement, à savoir, dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires).

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

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

En tout état de cause, tout lotissement d'habitation supérieur à 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire. Pour tout lotissement ou groupes d'habitations, il doit être un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

RESEAUX DIVERS

Dans toute mesure du possible les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) devront être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Eventuellement les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu, de la manière la moins apparente possible.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations, balcons non compris, doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 20 m de l'axe des routes départementales.
- 10 m de l'axe des autres voies.

Toutefois, les distances de recul prescrites ne s'appliquent pas aux constructions inférieures ou égales à 30 m² de surface de plancher. Ce recul devra néanmoins être au-moins égal à celui du bâti existant.

Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 Décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques du département, hors agglomération, sont à respecter :

- Pour la RD 126, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour toutes les constructions.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en contiguïté
- Soit à 3,50 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser le rez-de-chaussée et étage (6 mètres à l'égout du toit, 7,50 mètres au faîtage).

ARTICLE UC11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21)

La volumétrie (pente des toitures, constructions annexes, ...) et les proportions (volume, percements, ...) du bâti ancien devront être respectés ou reconstitués lorsqu'elles auront été dénaturées.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes. Ainsi, les toitures des annexes seront couvertes avec le même matériau que la construction principale. Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation (2 places par logement).

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts d'un seul tenant.

De plus, une plantation minimum de deux arbres de haute tige pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parkings – aires de jeux – circulation) devront être aménagés.

Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements pour les parkings.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERES DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur d'équipements sportifs existants et en projet du Stade de Gironde sur Dropt.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- L'édification des clôtures.
- Les installations et travaux divers (Art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations (autres que le logement de fonction du gardien ou concierge), à usage économique (activités, commerces ou industries) et à usage agricole.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sauf conditions émises dans le US2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la construction ou à un équipement d'intérêt public.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de 3 mois.

- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage.

ARTICLE US2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la protection civile, à la réalisation des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, ou à la mise de valeur ou à la protection des sites à condition de les intégrer au paysage.

- La réfection des constructions existantes ainsi que leur extension, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.

- Les équipements sportifs, à condition de les intégrer au paysage.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètre, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et de largeur minimum de 3,50 mètres). Cf. fiche SDIS en annexe.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE US4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient éliminées conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement à savoir dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

ARTICLE US5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE US6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à un minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 126.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales ou privées.

ARTICLE US7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

ARTICLE US8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES OU SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE US9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE US10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE US11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE US12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE US13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, la plantation de 3 arbres de haute tige par 100 m² de plancher construit sera exigée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERES DE LA ZONE

Les terrains compris dans cette zone ont vocation à recevoir des implantations industrielles ou artisanales et des entrepôts.

Elle comprend un sous-secteur UY1, correspondant aux zones implantées au sein des zones urbanisées UB.

SECTION I – NATURE DU SOL ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, selon les articles R.442.1 et suivants.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

ARTICLE UY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité ou au gardiennage de l'activité.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne correspondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances, notamment sonores pour le voisinage:

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur.

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2m de dénivelé sont soumis à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Cf. fiche SDIS en annexe.

VOIRIE :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UY4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau d'adduction en eau potable, et être munis d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient éliminées conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement, à savoir dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires).

Ces dispositifs, notamment pour les lotissements liés à l'activité, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré – traitement, pourront être rejetées directement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas l'avis du pétitionnaire du réseau devra être recueilli au préalable.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations, il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 3 l/s/ha ; cette limitation nécessite dans la plupart des cas la mise en place de volumes de stockage sur la parcelle, en amont de l'exutoire. *(La méthode de calcul de ces volumes est précisée en annexe du règlement)*. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire. Ils peuvent en outre permettre une économie de consommation de l'eau potable par une utilisation destinée à l'arrosage.

En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements prévus seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UY5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 113
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Il est rappelé qu'aucun accès direct sur la RN 113 ne sera autorisé.

ARTICLE UY7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'une distance égale à la demi hauteur de ce bâtiment. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3,50 mètres.

ARTICLE UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UY, l'emprise au sol maximum est fixée à 50% pour les bâtiments industriels.

Dans les secteurs UY1, l'emprise au sol maximum est fixée à 60% pour les bâtiments industriels.

ARTICLE UY10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activité n'est pas réglementée. Cependant, elle ne pourra pas dépasser la hauteur de la couverture végétale environnante, sauf les installations techniques particulières (évacuation de fumées...)

La hauteur des constructions à usage d'habitation (logement de fonction ou de gardiennage) ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Art R.111-21).

En aucun cas les constructions et les installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UY12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu :

- Pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

2 places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

- Pour les constructions à usage d'activité (industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire):

1 place de stationnement par 200 m² (80 m² habituellement) de surface de plancher.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter les emplacements nécessaires au stationnement, chargement et déchargement des camions et véhicules utilitaires desservant le terrain.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UY13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces libres de toute construction, les délaissés et les abords, les marges de reculement doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate. Cette urbanisation se fera sous forme de lotissement à usage d'habitation. Les services, l'artisanat et les commerces y sont également autorisés.

L'urbanisation de toute ou partie de cette zone ne pourra être autorisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son articulation avec le tissu urbain existant.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions isolées à usage d'habitations, de commerce ou de bureau dès lors qu'elles ne font pas partie d'opérations groupées.
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial.
- Les carrières et les gravières.

- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées ou des zones de glissements de terrains repérés dans le plan de zonage.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions particulières, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- Les groupements d'habitations à condition que : ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux dès réalisations de ces derniers et que le nombre de lots par opérations soit au minimum de 5.
- Les constructions à usage d'habitation, hôtelières, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services sont autorisés sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur des opérations précitées.
- Les installations classées à conditions qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, conformément à l'article R.11-1.4 du Code de l'urbanisme, le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès (visibilité, approche de virage ou de carrefour...), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure d'une voie publique :

Un seul accès sera autorisé par unité foncière, exceptionnellement plusieurs si l'importance de l'opération l'exige.

L'implantation des accès, leur géométrie, ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

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 sera interdit.

Tout accès automobile individuel est interdit sur la voirie départementale. Une voie de desserte commune à tout groupe d'immeubles doit être aménagée.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondre aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

Les largeurs des voies ne doivent en aucun cas être inférieures à 3,50 mètres.

En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres. Cf. fiche SDIS en annexe.

Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire demi-tour. Les systèmes de fonctionnement en voies de desserte sans issue (raquette) des lotissements ou groupes d'habitations sont à éviter autant que possible afin de créer des liaisons entre les quartiers.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

- Emprise minimale : 8 mètres, et largeur de chaussée : 5 mètres
- Voies équipées de circulations piétonnes
- Structures de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de capacité suffisante, et être

munie d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les opérations groupées admises dans la zone devront obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de chaque opération.

Le rejet des eaux résiduaires de certains types d'activités (hôtels restaurants, artisanat par exemple) dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement réalisé conformément aux normes sanitaires en vigueur.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques de ce réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 3 l/s/ha ; cette limitation nécessite dans la plupart des cas la mise en place de volumes de stockage sur la parcelle, en amont de l'exutoire. *(La méthode de calcul de ces volumes est précisée en annexe du règlement)*. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire. Ils peuvent en outre permettre une économie de consommation de l'eau potable par une utilisation destinée à l'arrosage.

En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

RESEAUX DIVERS : ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE...

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain à l'intérieur de chaque opération. La création, l'extension et les renforcements des réseaux publics d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain chaque fois que cette solution sera techniquement ou économiquement possible. Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion, radiotéléphonie et télévision devront grouper leurs installations d'émission -réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLES 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des autres voies. Dans le cas d'une extension, le recul sera au moins égal à celui du bâtiment existant.

Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 Décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques du département, hors agglomération, sont à respecter :

- Pour la RD 9E1, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions.
- Pour la RD 15, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et de 20 mètres pour les autres constructions.
- Pour la RD 126, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres pour toutes les constructions.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Soit sur la limite séparative si la hauteur de façade sur limite n'excède pas 3,50 mètres,
- Soit à une distance minimale de 4 mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non conformité à ces règles. Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les piscines.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la plus haute des façades en vis-à-vis avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'une piscine.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR ET CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
(Art R.111-21).

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Les toitures des annexes seront couvertes avec les mêmes matériaux que la construction principale.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être prévu au maximum :

- Pour les habitations :

Deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

- Pour tous les autres usages :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, ou sur production d'une étude spécifique justifiant la capacité de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les groupes d'habitations réalisés sur des unités foncières de plus de 4000 m² devront comporter un espace planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Pourront être décomptés dans cette superficie les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noue enherbée, bassin de rétention accessible ou ayant également une fonction d'agrément...).

Hors emprise construite, les plantations existantes seront sauvegardées. En l'absence de plantations existantes, deux arbres de haute tige au moins seront plantés pour 100 m² de plancher construit.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

L'urbanisation de toute ou partie de cette zone ne pourra être autorisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son articulation avec le tissu urbain existant.

Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RN 113.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- En cas de mise à jour des vestiges archéologiques, il convient de prévenir le Service Régional des Antiquités d'Aquitaine.

ARTICLE 1AU Y 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions isolées à usage d'habitations, de commerce ou de bureau dès lors qu'elles ne font pas partie d'opérations groupées
- Les constructions à usage d'habitations non liées à l'activité ou au gardiennage de l'activité.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières et les gravières.

- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières sous réserve de ne pas engendrer de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé sont soumis à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU Y 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres). Cf. fiche SDIS en annexe.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la chaussée.

VOIRIE

L'emprise des voies de desserte de la zone ne pourra être inférieure à 8 mètres, et devra être adaptée au trafic poids lourds qui est attendu.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères..) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au Code de la Route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE 1AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de capacité suffisante, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Quand ce dernier n'existe pas ou est insuffisant, le constructeur doit justifier d'une alimentation individuelle (puit ou captage) conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les opérations groupées admises dans la zone devront obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de chaque opération.

Le rejet des eaux résiduaires de certains types d'activités (hôtels restaurants, artisanat par exemple) dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement réalisé conformément aux normes sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents, mêmes traités, est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau et les réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 3 l/s/ha ; cette limitation nécessite dans la plupart des cas la mise en place de volumes de stockage sur la parcelle, en amont de l'exutoire. *(La méthode de calcul de ces volumes est précisée en annexe du règlement)*. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire. Ils peuvent en outre permettre une économie de consommation de l'eau potable par une utilisation destinée à l'arrosage.

En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

RESEAUX DIVERS : ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLES 1AU Y 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées suivant un recul minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la R.N. 113.
- 10 m par rapport à l'axe des voies internes de desserte de la zone.

Il est rappelé qu'aucun accès direct à la R.N. 113 ne sera autorisé.

Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 Décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques du département, hors agglomération, sont à respecter :

- Pour la RD 9E1, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Pour la RD 15, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- Pour la RD 126, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres pour toutes les constructions.

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

Les constructions seront édifiées à une distance des limites séparatives égale au moins à leur hauteur. Cette distance ne pourra toutefois être inférieure à 4 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes par rapport aux autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU Y 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU Y 10 – HAUTEUR ET CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit (R + 1). Pour certains bâtiments spécifiques, la hauteur pourra être plus importante.

La hauteur des constructions à usage d'habitation (logement de fonction ou de gardiennage) ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

ARTICLE 1AU Y 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
(Art R.111-21).

En aucun cas les constructions et les installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE 1AU Y 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il devra être réalisé :

- pour les bâtiments industriels (ou artisanaux) :

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport et de personnes, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement et les manoeuvres de chargement (et déchargement) des camions et divers véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU Y 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces aménagés, quelle qu'en soit la destination, doivent respecter le site.

Les délaissés et les abords seront aménagés en espaces verts, les dépôts et décharges éventuels seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les lotissements et groupes de constructions réalisés sur des unités foncières de plus de 4000 m² devront comporter un espace planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Pourront être décomptés dans cette superficie les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noue enherbée, bassin de rétention accessible ou ayant également une fonction d'agrément...).

Hors emprise construite, les plantations existantes seront sauvegardées. En l'absence de plantations existantes, deux arbres de haute tige au moins seront plantés pour 100 m² de plancher construit.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU Y 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, en raison de la structure foncière d'une part, et de l'éloignement des équipements d'autre part. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Dans cette zone, seules les constructions liées au service public peuvent être modifiées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**Rappels :**

Sont soumis à l'autorisation :

- L'édification des clôtures.
- Les installations et travaux divers (Art.R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées.
- Les constructions à usage commercial, artisanal, ou industriel.
- Le stationnement des caravanes isolées, s'il doit durer plus de 3 mois.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées à la seule condition qu'elles soient :

- Directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone,
- Liées au service public.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERES DE LA ZONE

Elles ont pour vocation d'accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit à GIRONDE SUR DROPT essentiellement de terres viticoles classées en A.O.C.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles).
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, en zone agricole, huit catégories de coupes et abattages sont dispensées d'autorisation (cf arrêté préfectoral du 13 juillet 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupations ou d'utilisations suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole.
- L'aménagement, la restauration, ou l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation autres que celles soumises à conditions dans la zone (non liées à l'exploitation agricole).
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage de stationnement.
- Les installations classées non liées à l'activité agricole.

- L'exploitation de carrières.

- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont admis sous condition que, et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- Les constructions à la seule condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone, sous réserve que l'agriculture soit l'activité principale de l'exploitant.

- La transformation en habitation ou en hébergement hôtelier et touristique des anciens bâtiments agricoles préalablement désignés (cf zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de types : station d'épuration, ouvrages techniques (château d'eau, transformateur etc...).

- Les installations classées directement liées aux exploitations agricoles de la zone, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

- L'aménagement, la restauration, ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'il s'agit d'y implanter des équipements compatibles avec la vocation de la zone et qui sont juridiquement liés à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, relais équestres...).

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2m de dénivelé à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES - VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure

à 4 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50mètres.
Cf. fiche SDIS en annexe.

L'aménagement des accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les constructions ou installations autorisées doivent éliminer leurs eaux et matières usées conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et les diriger sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires).

Ces dispositifs, notamment pour les lotissements liés à l'activité, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré - épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées directement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas l'avis du pétitionnaire du réseau devra être recueilli au préalable.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Les rejets sont interdits dans les fossés relevant de la voirie départementale.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 113.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales

Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 Décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques du département, hors agglomération, sont à respecter :

- Pour la RD 9E1, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Pour la RD 15, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- Pour la RD 126, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres pour toutes les constructions.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la construction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU et notamment dans les hameaux anciens.

- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6 mètres à l'égout du toit et 7,5 mètres au faîtage.

Dans le cas des bâtiments d'exploitation, cette hauteur sera limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment (toit 2 pentes, pente 30 à 37%), sauf si des éléments techniques l'exigent (silos, cuves).

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
(Art R.111-21).

La volumétrie (pente des toitures, constructions annexes, etc.) et les proportions (volume, percements...) du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

Les menuiseries seront de teinte et les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRE – PLANTATIONS

Des plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation de 3 arbres de haute tige par 100 m² de plancher construit sera exigée.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque.

Il peut en outre être imposé la plantation d'un écran végétal de manière à dissimuler la construction.

Les haies seront plantées d'espèces variées d'arbres, d'arbustes et de fleurs de la région. Les clôtures seront en matériaux du pays.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les dispositions fixées par l'article L 130-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERES DE LA ZONE

Les zones naturelles ou forestières, équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou agricole, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles ou forestières sont essentiellement situées dans les vallées de la Garonne (zone inondable), du Sadirac (coulée verte dans l'espace urbanisé) et du Dropt (zone inondable, risques de glissements de terrains).

La zone N correspond aussi aux hameaux existants et immeubles isolés non agricoles. L'adaptation, le changement de destination et la réfection est possible.

Les secteurs d'extraction intensive des usines d'argile sont situés exclusivement en zone Na.

SECTION I – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLSRappels :

Sont soumis à déclaration :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles).
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, en zone agricole, huit catégories de coupes et abattages sont dispensées d'autorisation (cf arrêté préfectoral du 13 juillet 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites tous les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées.
- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées, s'il doit durer plus de 3 mois.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, hormis dans le sous secteur Na.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

Lorsque les constructions sont situées dans des zones susceptibles d'être submergées lors des crues de la Garonne et du Dropt (zone rouge du PPRI) : toute construction nouvelle et apport de population sont interdits, comme précisé dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 17 décembre 2001.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances, notamment sonores pour le voisinage :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la protection civile ou à la réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, ou nécessaires à la mise en valeur ou à la protection des sites.
- La réfection des constructions, à usage d'habitations ou agricole, existantes.
- La transformation en habitation ou en hébergement hôtelier et touristique de bâtiments préalablement désignés (cf zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- En zone Na, le stockage de matériaux liés à l'activité en place.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure

à 4 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.
Cf. fiche SDIS en annexe.

L'aménagement des accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès des voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les constructions ou installations autorisées doivent éliminer leurs eaux et matières usées conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et les diriger sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. Annexes Sanitaires).

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 113
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU et notamment dans les hameaux existants.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non jointifs sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments nouveaux est limitée à une hauteur au faîtage de 5 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux. Cette hauteur est de 9 mètres pour les constructions agricoles.

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation ou agricole, la hauteur initiale du bâtiment ne sera pas dépassée.

ARTICLE N11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
(Art R.111-21).

La volumétrie (pente des toitures, constructions annexes, etc.) et les proportions (volume, percements...) du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.
Ainsi, les toitures des annexes seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

Les menuiseries seront de teinte et les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation de 3 arbres de haute tige par 100 m² de plancher construit sera exigée.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque. Plus particulièrement, les stockages en zone Na feront l'objet d'un aménagement paysager.

Il peut en outre être imposé la plantation d'un écran végétal de manière à dissimuler la construction.

Les haies seront plantées d'espèces variées d'arbres, d'arbustes et de fleurs de la région. Les clôtures seront en matériaux du pays.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les dispositions fixées par l'article L 130-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.