

Les dispositifs réglementaires du secteur Nh au sein de la zone N sont absents de la version arrêté du PLU. Pour faire suite aux remarques des Personnes Publiques Associées, il convient dans le cadre de l'Enquête Publique de préciser que :

- **le secteur Nh doit permettre les seules extensions annexes et piscines pour les habitations existantes, et sous réserve du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI).**

Dans ce cadre, il est proposé d'y autoriser :

## 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les extensions et annexes (dont les piscines) des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre maximale de 25m autour de l'habitation.
- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**2.1** - En agglomération, toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

**2.2** - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture...), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition

que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

- pour les piscines.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**2.3** - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

**2.4** – La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.5** - Les annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture...) peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m en limite séparative et 3 m dans la bande de retrait de 4 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.6** - Les règles de hauteur des constructions en limite séparative doivent être appliquées pour toute construction implantée à moins de 1 mètre de la limite de propriété.

**2.7** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

**2.8** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.9** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**2.10** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**2.11** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.12** - Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

### **Emprise au sol**

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.13** – L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 40% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes détachées des constructions d'habitation ne peut dépasser 50 m<sup>2</sup>.

### **Hauteur des constructions**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

**2.11** – **En zone N et secteur Nh**, la hauteur des autres constructions autorisées telles que l'habitation, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

**2.12 – En zone N et secteur Nh**, la hauteur des annexes de moins de 25m<sup>2</sup> non incorporés à la construction à usage d'habitation est limitée à :

- 3,50m à l'égout du toit,
- 3,50m au faîtage si ce faîtage est implanté sur la limite séparative.

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

**2.14 -** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**2.15 - En secteur Nx**, la hauteur des constructions autorisées (entrepôt, ...) est également limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

### **Caractéristiques architecturales**

**2.15 -** Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.16 -** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

**2.17 -** Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **Volumétrie et aspect général**

**2.18 -** Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

**2.19 -** Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.20 -** En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

**2.21 -** Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

**2.22 -** Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

### **Couvertures**

**2.23 -** Les couvertures des nouvelles constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.24 –** Les toitures terrasses sont autorisées.

**2.25 -** Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### **Façades**

**2.26** - Il est nécessaire de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les principes de composition des façades.

**2.27** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des baies ou ouvertures).

**2.28** - Les baies visibles de la voie doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.29** - Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**2.30** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

### **Epidermes**

**2.31** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

**2.32** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.33** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.34** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### **Menuiseries**

**2.35** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.36** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets : gris clair, blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus sombres pour les portes d'entrées: bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite.

### **Equipements collectifs**

**2.37** - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

### **Bâtiments annexes**

**2.38** - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

### **Clôtures**

**2.39** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**2.40** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées autant que possible Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

**2.41** - Façade sur voie ou emprise publique :

- Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

- Seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
  - Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
  - Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

#### **2.42 - Limites séparatives :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue devra être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.43** - Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois « tressé » (type cageots), les murs maçonnés pleins, les plaques de béton, ...

### **Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **- Espaces non bâtis en pleine terre**

**2.44** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**2.45** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**2.46** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**2.47** - Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.48** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.49** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

#### **Stationnement**

**2.50** - 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.51** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

## 3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

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

**3.4** – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

**3.5** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.6** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

#### Eau potable

**3.7** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

**3.8** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **Eaux usées domestiques**

**3.9** – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**3.10** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

**3.11** - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. schéma général d'assainissement).

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

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

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

### ***Eaux pluviales***

**3.14** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

### **Autres réseaux**

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

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

**3.17** - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

**3.18** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.19** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.