Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SAINT MORILLON

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

SAINT MORILLON

4

Règlement

Dossier d'APPROBATION

PRESCRIPTION	Débat PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
17/12/2020	***04/04/2023***	***11/03/2025***	***16/06/2025 au 16/07/2025***	
ETEN ENVIRONNEMENT			a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine	

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES **5**

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **13**

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 15

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB 27

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 34

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU 53

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **53**

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **63**

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

GENERALITES

1 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme. Modifié par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023

Les destinations et sous-destinations de constructions sont :

- ***exploitation agricole et forestière :***
  - *exploitation agricole,*
  - *exploitation forestière :*
- ***habitation »***
  - *logement :*
  - *hébergement*
- ***commerce et activité de service :***
  - *artisanat et commerce de détail,*
  - *restauration,*
  - *commerce de gros,*
  - *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
  - *hébergement hôtelier et touristique,*
  - *cinéma.*
- ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***
  - *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
  - *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
  - *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*
  - *salles d'art et de spectacles :*
  - *équipements sportifs :*
  - *lieux de culte*
  - *autres équipements recevant du public :*

- ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***
  - *industrie*
  - *entrepôt*
  - *bureau :*
  - *centre de congrès et d'exposition :*
  - *cuisine dédiée à la vente en ligne*

.

La démolition totale des constructions repérées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique » ; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :
a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
Liste non exhaustive.
Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :
- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.
Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.
Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.
Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Une « annexe » est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans forcément disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Une « extension » consiste à un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

5 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL –

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles) : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.
L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).
Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

6-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.
Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

6-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme éléments du paysage ;** L151-19 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, l'emprise générale portée au plan doit être maintenue globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

6-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :
- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

7-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.
L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

8 - DEFINITIONS – REGLES GENERALES concernant les articles relatifs aux implantations des constructions

Article 4 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public ;
b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'un maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

Article 5 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés à condition que la saillie n'excède pas 0,80m.

Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS et à la Mairie.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans toutes les zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
  - elle doit avoir une fonction collective,
  - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fond le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.
La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

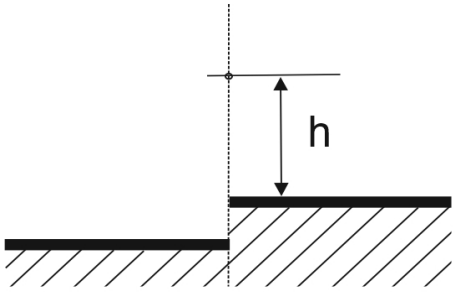


Schéma indicatif illustrant la hauteur mesurée à partir du fond le plus élevé

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

13 – MURS DE SOUTENEMENT - CLOTURES

La différence de niveau entre les terrains peut obliger à édifier un "mur de soutènement" qui a pour objet de maintenir les terres de celui qui est plus élevé.
Il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.
Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
La hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain supérieur et non du terrain situé en contrebas du mur de soutènement

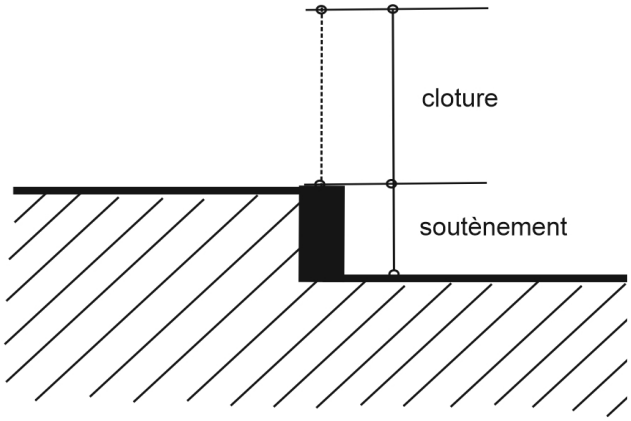


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

14 – SCHEMAS

Les schémas figurant dans le présent règlement sont donnés à titre indicatif, valant illustration de la règle.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

LISTE DES ZONES ET DES SECTEURS

Zone	***Secteur indicé***	***Conception générale et particularités***
UA	Zone urbaine dense	
	UAa	Secteur plus dense
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation	
	UBp	Secteur de grande qualité paysagère
	UBd	Secteur de quartier Darriet et Peyron éloignés du bourg
UE	Zona urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
A	Zone agricole	
	Ap	Secteur agricole protégé
N	Zone naturelle	
	Ne	Secteur destiné aux services techniques (station d'épuration, locaux techniques communaux, etc.)
	Ns	Secteur destiné aux sports et loisirs
	Nbd	Secteur de BioDiversité
	Nm	Secteur à vocation de services médicaux et para médicaux

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
UA	Zone urbaine dense à dominante d'habitation	
		Assainissement collectif
	Secteur UAa	Hauteur à rez de chaussée pour respecter le gabarit existant

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- ***exploitation agricole et forestière :***
- ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***
  - *industrie*

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		
• *hébergement*		
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*		***X***
• *restauration,*		
• *commerce de gros,*		
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*		
• *hébergement hôtelier et touristique,*		
• *cinéma.*		
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*		
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*		
• *salles d'art et de spectacles :*		
• *équipements sportifs :*		
• *lieux de culte*		
• *autres équipements recevant du public :*		
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*	***X***	
• *bureau :*		
• *centre de congrès et d'exposition :*		
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*		

Le changement de destination des commerces existants en zone UA est interdit

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 2 - UA -
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur.*

Les activités artisanales sont admis si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A l'intérieur des **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage, en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.
Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc…par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- aménagements hydrauliques,

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) ,*
les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

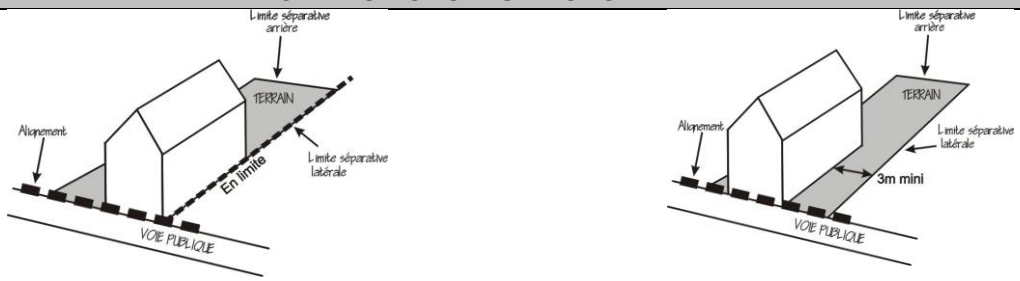
ARTICLE 3 – UA -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques/ Implantation par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 4 – UA
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPPRISES PUBLIQUES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées **à l'alignement des voies et emprises publiques** actuelles ou projetées **ou à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies publiques ou privées** actuelles ou projetées.
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à 3,00 mètres de l'alignement
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous

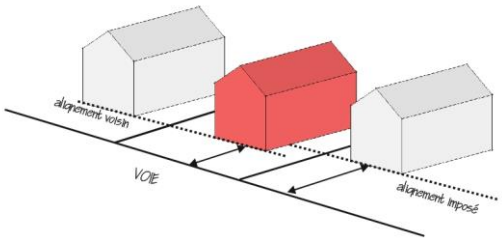


Illustration de l'implantation possible en continuité d'une construction existante

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci

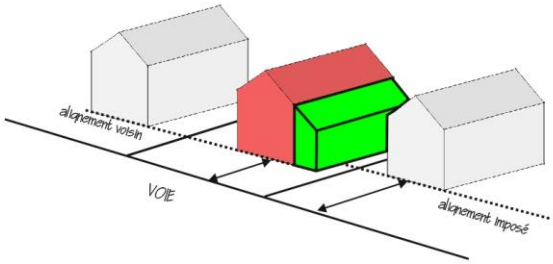


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

ARTICLE 5 – UA
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur de 20m par rapport à l'alignement, l**es constructions (en dehors des annexes de moins de 25m²) doivent être implantées :**

- **sur au moins une limite séparative latérale ou**
- **en retrait de 3m au moins de la limite séparative** .

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci.

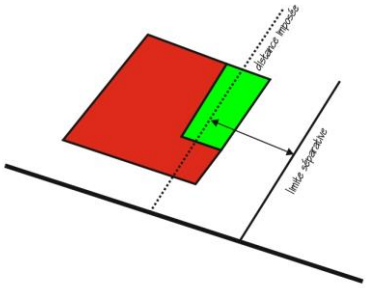


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à la limite, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

Le long des fossés (dont ceux identifiés sur le plan de zonage) ou des mares, une marge de recul d'au moins **6m** à partir des berges est imposée.
Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins **30m.**

ARTICLE 6 – UA
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle**,**

ARTICLE 7 – UA
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 8 – UA
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir de la chaussée au point le plus bas, ne peut excéder :

- **6m80 à l'égout du toit, et 8m60 au faitage**

En ***secteur UAa*** la hauteur ne peut excéder ***3m à l'égout et 4m80 au faitage***



Illustration de la règle : A gauche hauteur à l'égout - A droite hauteur au faitage

Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage.**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UA
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Règles générales
La démolition totale des ***immeubles repérés sur le plan de zonage*** est soumise à permis de démolir
La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.
Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

Bâti existant repéré sur le plan de zonage

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les façades

Parements :

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
La maçonnerie enduite : l'enduit sera gratté ou projeté fin.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade.

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

La porte d'entrée sera en bois.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les détails, modénatures

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage

Implantation / Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc … sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intègrés à la pente du toit.

Bâti neuf et extension (en dehors de celui sur bâti repéré)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

Implantation / Volumétrie

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction principale peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature



Illustration de la règle

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les façades

Parements :

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de ton pierre de Gironde.
Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

Ouvertures et fermetures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale, les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.
L'aspect de surface doit être mat ou satiné
Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite. Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80 (compris sous bassement éventuel limité à 30cm de haut). Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.
Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.
Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

ANNEXES de moins de 25m²

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assortis) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE 10 – UA
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaitre les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, appareils de climatisation, pompes à chaleur, et extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UA
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.
Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.
Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UA
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche
Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum de **1 place par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée
Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,
Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.
Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.
La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- ***Dans le cas de division de logements existants, il n'est pas demandé de places supplémentaires.***

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves et la division des logements.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UA
CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès
L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UA
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
Les eaux pluviales en provenance des toits ne doivent pas s'écouler directement sur un fond voisin, ni sur la voie publique mais sur le terrain du propriétaire.
Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existeA défaut de ce document, le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.
Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.
Toute zone nouvellement aménagée et permettant le ***stationnement regroupé de plus de 10 véhicules***, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 15 – UA
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Zone UA

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation	
	UBp	Secteur de grande qualité paysagère
	UBd	Secteur de quartier Darriet et Peyron éloignés du bourg

SECTION 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- ***exploitation forestière,***
- ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***
  - *industrie*

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		
• *hébergement*		
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*		***X artisanat***
• *restauration,*		
• *commerce de gros,*		
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*		
• *hébergement hôtelier et touristique,*		
• *cinéma.*		
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*		
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*		
• *salles d'art et de spectacles :*		
• *équipements sportifs :*		
• *lieux de culte*		
• *autres équipements recevant du public :*		
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*		***X***
• *bureau :*		
• *centre de congrès et d'exposition :*		
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*		

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

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

Pour être constructible le terrain couvert par une ***orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.)*** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur.*

Les activités artisanales et les entrepôts sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En secteur UBd, toute nouvelle construction sur une parcelle d'origine bâtie, toute extension et annexe à une habitation existante ne seront autorisées que sous réserve d'une installation d'assainissement autonome conforme au sens du diagnostic périodique réalisé par le SPANC, dès lors que le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible.

A l'intérieur des **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage, en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.
Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc…par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- aménagements hydrauliques

Cette prescription s'applique également sur une largeur de 10m de part et d'autre l'axe du cours d'eau.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) ,*
les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UB -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

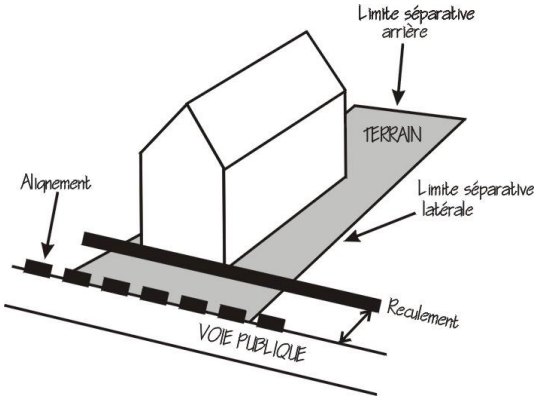
Il n'est pas fixé de règle

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – UB
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées ***en recul*** à une distance minimale de :

- ***6 m de l'alignement*** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

Routes départementales de 2ère catégorie, la RD 219

- Habitation : 25m de l'axe
- Autres : 20m de l'axe

Routes départementales de 3ère catégorie, la RD 220

- Habitation : 15m de l'axe
- Autres : 10m de l'axe

Routes départementales de 4ère catégorie, la RD 109E2, 220E1 et 805 (piste cyclable Hostens-La Brède)

- Habitation : 10m de l'axe
- Autres : 8m de l'axe

Les nouveaux accès sur les RD pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous

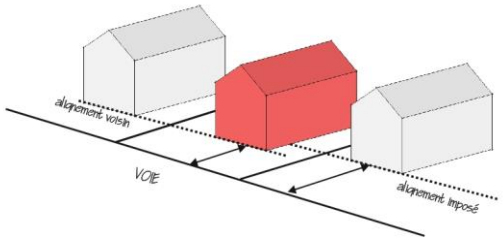


Illustration de l'implantation possible en continuité d'une construction existante

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de cerlles-ci.

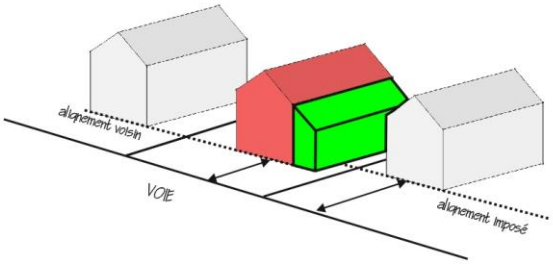
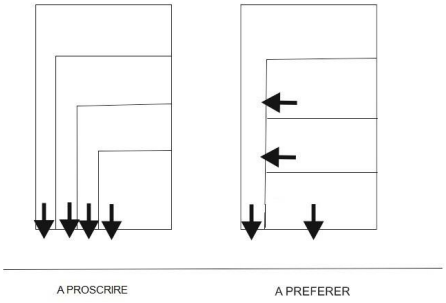


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

Dans le cas d'une unité foncière découpée ***en plus de deux lots*** par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



ARTICLE 5 – UB
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes de moins de 25m²) doivent être implantées soit :

- **sur une seule limite séparative latérale ou**
- **en retrait de 3m au moins de la limite séparative**.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci.

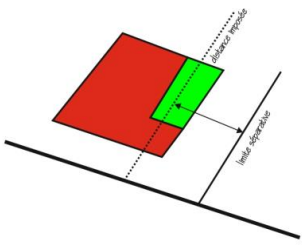
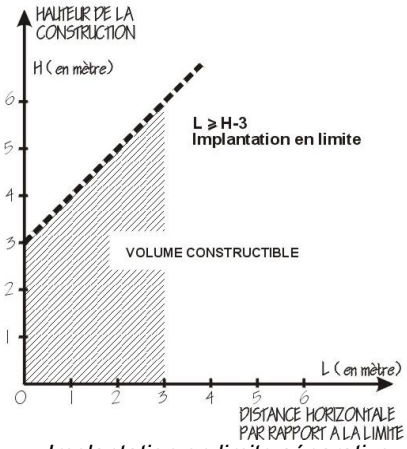


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

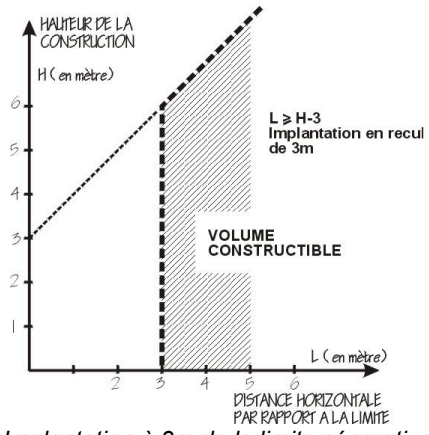
Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

- Pour les publics et installations d'intérêt général
- Les annexes à l'habitation,
- En ***secteur UBp*** pour la préservation d'arbres existants

Le long des fossés (dont ceux identifiés sur le plan de zonage) ou des mares, une marge de recul d'au moins **6m** à partir des berges est imposée
Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins **30m.**



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

ARTICLE 6 – UB
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque **unité bâtie destinée à des logements** (maison ou immeuble d'habitation en dehors des annexes de moins de 25m² ou des piscines) sera d'au moins **6m**

habitation	*6m minimum* ----------	*habitation*

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 7 – UB
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder ***50%*** de la superficie de la parcelle *(l'emprise au sol porte sur la somme des projections bâties, piscines couvertes, etc…).*
Pour les constructions en second rang (ou plus) l'emprise au sol maximale est fixée à 25% .

L'accès ne devra pas dépasser 25m de long par rapport à la voie principale.
(Sont considérées comme constructions de second rang ou plus les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie avec un simple accès en façade sur rue).

En résumé :

a) ***50% de la surface de la parcelle***
b) ***25% pour les parcelles situées en second rang (ou plus) à plus de 25m de la voie d'accès principale***

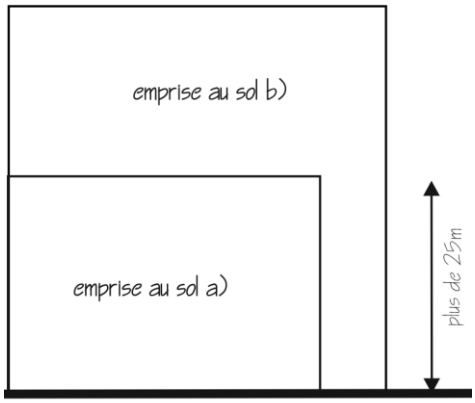


Illustration de l'emprise au sol possible

***En secteur* UBp** l'emprise au sol est limitée à **25%**

En secteur UBd, l'emprise au sol est de :

- ***20% pour une parcelle entre 0 et 1000m²***
- ***15% pour une parcelle au-delà de 1000m² et jusqu'à 2000m²***
- ***au-delà d'une parcelle de 2000m² l'emprise au sol est de 12%.***

Exemple de superficies de parcelles	***Emprises au sol maximales autorisées***
800m²	*800 x 20% =160m²*
1400m²	*1400 x 15% = 210m²*
2400m²	*2400 x 12% = 288m²*

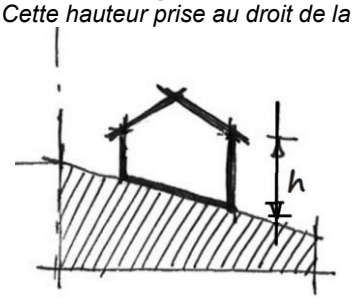
Les parcelles sont considérées à la date d'approbation du PLU.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 8 – UB
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit et 8m60 au faitage**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel



Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UB
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

***DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES à** usage d'habitation*
(Immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale des ***immeubles*** est soumise à permis de démolir
La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.
Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les façades

Parements :

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduits seront grattés ou projeté fin.
La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.
Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

La porte d'entrée sera en bois.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les détails, modénatures

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage

Implantation / Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc … sont autorisés.

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) celles-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intègrés à la pente du toit.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES *à usage d'habitation* ***et extension des constructions existantes*** *à usage d'habitation* ***(en dehors des annexes et des extensions du bâti repéré)***

Règles générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

Les façades

Parements :

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de «ton pierre»de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

Ouvertures et fermetures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite. Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80 (compris sous bassement éventuel limité à 30cm de haut). Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les clôtures seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage de couleur sombre. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.
Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.
Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.



Illustration de la règle

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intègrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

ANNEXES de moins de 25m²

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE 10 – UB
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaitre les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

La superficie des espaces non imperméabilisés doit représenter au moins ***30 %*** de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
50% pour les parcelles situées en second rang par rapport à la voie
La superficie des espaces non imperméabilisés, ou surface de pleine terre, renvoie aux parties d'un terrain qui ne sont pas couvertes par des constructions , ouvrages ou revêtements empêchant l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UB
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.
Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.
Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu
Une partie de la surface dédiée aux stationnements (au moins 5% de la surface) devra permettre la perméabilité du sol.
Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.
Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

Dans le ***secteur UBp, les arbres existants doivent être majoritairement préservés.***
Dans le secteur **UBd, *plus de 50% de la superficie de la parcelle doit être végétalisée.***
Ces espaces doivent être réalisés majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage



Illustration de la règle

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UB
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de deux places

- par logement ou par chambre d'hôtel
- ou pour 2 chambres d'établissement de soins

Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe
- Etablissement du second degré : 2 places par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

- Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public) avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas de ***division de logements existants:*** le nombre de place correspondra au nombre de logements créés dans les conditions indiquées plus haut

Exemple : un logement divisé pour obtenir 4 logements : 6 places exigées (3x2)
un logement divisé pour obtenir 6 logements : 10 places exigées (5x2)

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves ou les divisions de logements existants. Il sera consacré. **1,5 place de vélo par logement.**

Zone UB

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

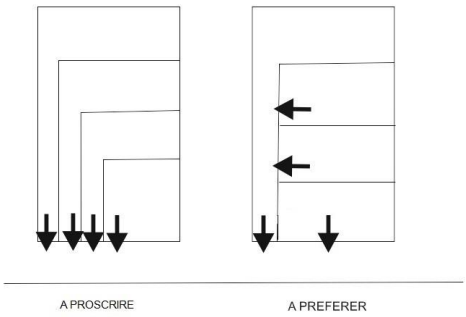
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UB
CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès
L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée ***en plus de deux lots*** par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UB
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux..
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.
En secteur UBd l'assainissement autonome est autorisé conformément à la règlementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3 - Eaux pluviales -
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les eaux pluviales en provenance des toits ne doivent pas s'écouler directement sur un fonds voisin, ni sur la voie publique mais sur le terrain du propriétaire.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.
Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.
Toute zone nouvellement aménagée et permettant le ***stationnement regroupé de plus de 10 véhicules***, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – UB
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
UE	Zona urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- ***exploitation agricole et forestière :***
- ***habitation*** *excepté celle mentionnée à l'article 2*
- ***commerce et activité de service***
  - *artisanat*
- ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***
  - *industrie*
  - *centre de congrès et d'exposition :*
    - *l'événementiel polyvalent,*
    - *l'organisation de salons et forums à titre payant.*

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		***X***
• *hébergement*		***X***
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*	***X artisanat***	
• *restauration,*	***X***	
• *commerce de gros,*	***X***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*	***X***	
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***X***	
• *cinéma.*	***X***	
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*		
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*		
• *salles d'art et de spectacles :*		
• *équipements sportifs :*		
• *lieux de culte*		
• *autres équipements recevant du public :*		
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*	***X***	
• *bureau :*	***X***	
• *centre de congrès et d'exposition :*	***X***	
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*		

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 2 - UE -
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les habitations sont admises uniquement sous forme de :

- **logement nécessaire à l'équipement** (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m² de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement.
- **extension et annexes des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction, *sont interdits quelle que soit leur hauteur.*

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) ,*
les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UE -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

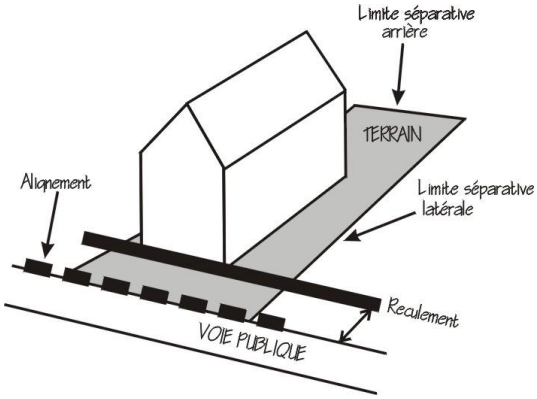
Il n'est pas fixé de règle

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – UE
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- **à l'alignement** ou
- **à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement**

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous

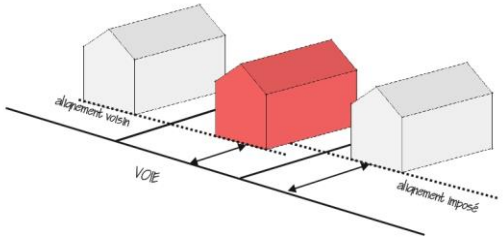


Illustration de l'implantation possible en continuité d'une construction existante

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci.

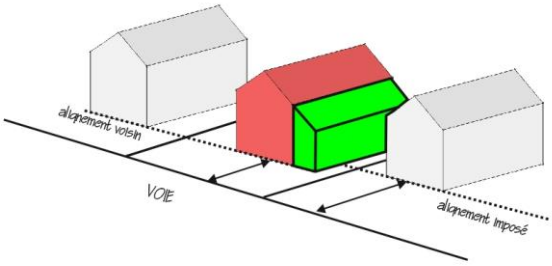


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

ARTICLE 5 – UE
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- **en limite séparative latérale ou**
- **en retrait de 3m au moins de la limite séparative**.

En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres. Peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci.

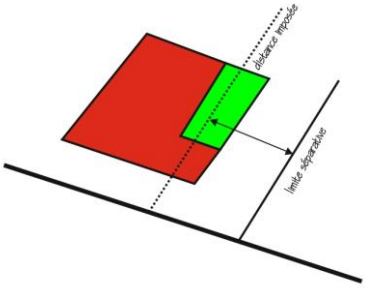
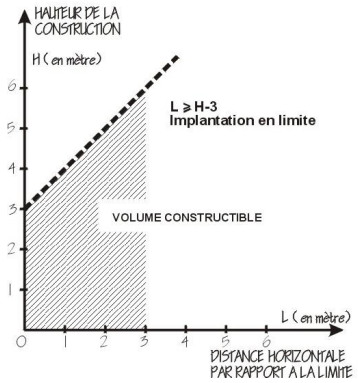
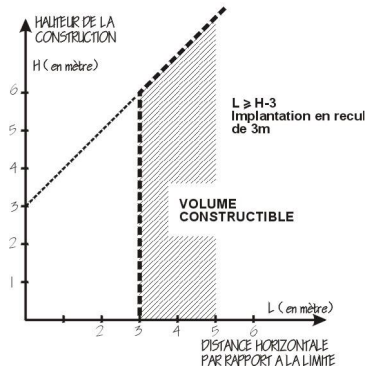


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

Le long des fossés (dont ceux identifiés sur le plan de zonage) ou des mares, une marge de recul d'au moins **6m** à partir des berges est imposée.
Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins **30m.**

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 6 – UE
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 7 – UE
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

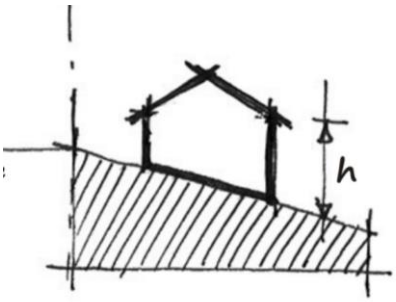
Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 8 – UE
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres à l'égout**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 3,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UE
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES
(Immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale des ***immeubles*** est soumise à permis de démolir
La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.
Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les façades

Parements :

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
La maçonnerie enduite : l'enduit sera gratté ou projeté fin.
La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.
La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :
Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».
L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

Les fermetures (volets)
Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les détails, modénatures

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.
Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage

Implantation / Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.
L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc … sont autorisés.

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intègrés à la pente du toit.

Bâti neuf et extension (en dehors de celui sur bâti repéré)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

Implantation / Volumétrie

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction principale parallèlement peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

Les façades

Parements :

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de ton pierre de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

Ouvertures et fermetures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite, à pentes d'environ 35%.

Les clôtures

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1,50 m (compris sous bassement éventuel limité à 30cm de haut). Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les clôtures et portails sur rue seront constitués d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.
Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.
Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

ANNEXES

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE 10 – UE
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaitre les éléments architecturaux caractéristiques.
La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UE
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.
Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.
Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UE
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UE
CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UE
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
Les eaux pluviales en provenance des toits ne doivent pas s'écouler directement sur un fonds voisin, ni sur la voie publique mais sur le terrain du propriétaire
Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe.
A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence
Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement dense Toute zone nouvellement aménagée et permettant le ***stationnement regroupé de plus de 10 véhicules***, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – UE
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Zone UE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
		Assainissement collectif

La zone 1AU est une zone peu équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.
L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation, de l'extension ou de la confortation des réseaux nécessaires à son urbanisation.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

Les constructions, à destination de :

- ***exploitation agricole et forestière,***
- ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***
  - *industrie*

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		
• *hébergement*		
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*		***X***
• *restauration,*	***X***	
• *commerce de gros,*	***X***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*		
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***X***	
• *cinéma.*	***X***	
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*	***X***	
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	***X***	
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*	***X***	
• *salles d'art et de spectacles :*	***X***	
• *équipements sportifs :*	***X***	
• *lieux de culte*	***X***	
• *autres équipements recevant du public :*	***X***	
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*		***X***
• *bureau :*		
• *centre de congrès et d'exposition :*	***X***	
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*	***X***	

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

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

Pour être constructible, sur les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation *l'opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou à minima sur une unité foncière à la date d'approbation du PLU. Se reporter au dossier d'OAP la pièce 03 du dossier de PLU, qui pourra préciser ces dispositions).*

Pour être constructible le terrain couvert par une ***orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.)*** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec ces orientations.

Les activités artisanales et les entrepôts, sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur.*

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) ,*
les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – 1AU -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

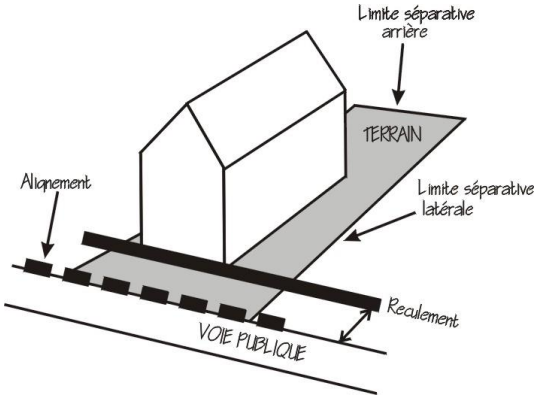
Il n'est pas fixé de règle

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – 1AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPPRISES PUBLIQUES

Hors limites de l'agglomération ou indications des OAP, les constructions doivent être implantées **à une distance minimale de :**

- ***6 m de l'alignement*** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m.

ARTICLE 5 – 1AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes de moins de 25m²) peuvent être implantées soit :

- **sur une seule limite séparative latérale ou**
- **en retrait de 3m au moins de la limite séparative**.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

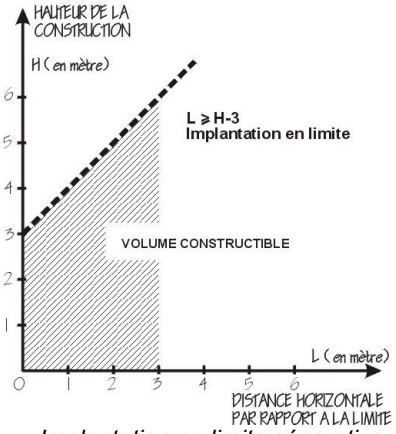
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

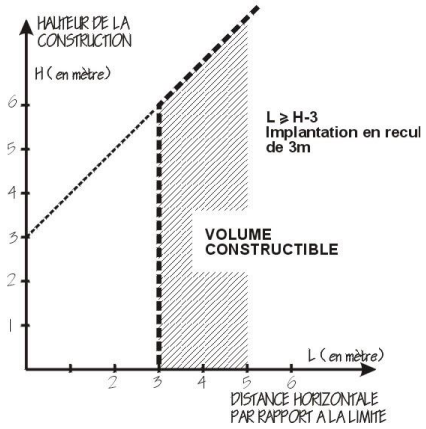
Le long des fossés (dont ceux identifiés sur le plan de zonage) ou des mares, une marge de recul d'au moins **6m** à partir des berges est imposée.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m.



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

ARTICLE 6 – 1AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque **unité bâtie destinée à des logements** (maison ou immeuble d'habitation en dehors des annexes de moins de 25m² ou des piscines) sera d'au moins **6m**

habitation	*6m minimum* ----------	*habitation*

ARTICLE 7 – 1AU
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **50%**
Pour les constructions en second rang l'emprise au sol maximale est fixée à 25% .
L'accès ne devra pas dépasser 25m de long par rapport à la voie.
(Sont considérées comme constructions de second rang les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie avec un simple accès en façade sur rue).

En résumé :

a) ***50% de la surface de l'unité foncière***
b) ***25% pour les constructions en second rang et situées au-delà de 25m de la voie d'accès principal***

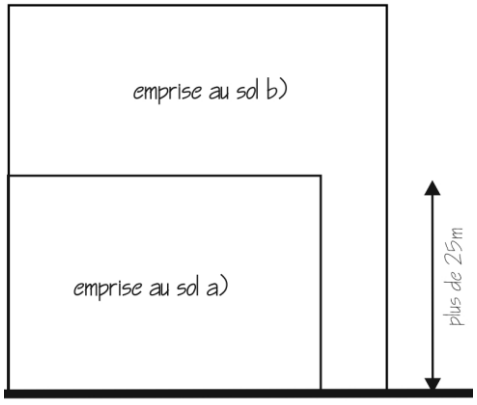


Illustration de l'emprise au sol possible

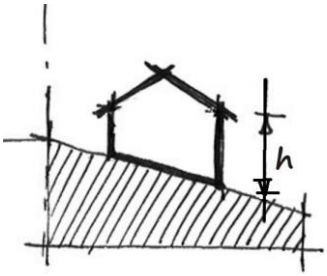
Zone 1AU

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 8 – 1AU
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit et 8m60 au faitage**
Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- Pour les ouvrages publics et installations d'intérêt général

La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (exemple : cheminée, tour technique, etc…)

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – 1AU
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES *à usage d'habitation* ***(en dehors des annexes)***

Règles générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

Les façades

Parements :

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de «ton pierre»de Gironde ».
Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

Ouvertures et fermetures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

L'aspect de surface doit être mat ou satiné
Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite. Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80 (compris sous bassement éventuel limité à 30cm de haut). Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les clôtures seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage sur structure de couleur sombre. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.
Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.
Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.



Illustration de la règle

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intègrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

ANNEXES de moins de 25m²

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assortis) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE 10 – 1AU
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
La superficie des espaces non imperméabilisés doit représenter au moins ***30 %*** de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
50% pour les parcelles situées en second rang par rapport à la voie
La superficie des espaces non imperméabilisés, ou surface de pleine terre, renvoie aux parties d'un terrain qui ne sont pas couvertes par des constructions, ouvrages ou revêtements empêchant l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – 1AU
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.
Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.
Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org
La superficie des espaces végétalisés doit représenter au moins ***30 %*** de la superficie de l'unité foncière d'origine.
Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – 1AU
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de deux places

- par logement ou par chambre d'hôtel
- ou pour 2 chambres d'établissement de soins

Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe
- Etablissement du second degré : 2 places par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

- Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public) avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface

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

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves ou les divisions de logements existants. il sera consacré. **1,5 place de velo par logt**

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – 1AU
CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès
L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – 1AU
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
Les eaux pluviales en provenance des toits ne doivent pas s'écouler directement sur un fonds voisin, ni sur la voie publique mais sur le terrain du propriétaire
Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.
Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.
Toute zone nouvellement aménagée et permettant le ***stationnement regroupé de plus de 10 véhicules***, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 15 – 1AU
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Zone 1AU

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
A	Zone agricole	
	Ap	*zone agricole protégée pour des raisons de paysages, d'écologie ou de la présence de Site Classé.*

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – A -
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2A.

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*		***X***
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		***X***
• *hébergement*		***X***
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*	***X***	
• *restauration,*	***X***	
• *commerce de gros,*	***X***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*	***X***	***X changement de destination***
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***X***	***X changement de destination***
• *cinéma.*	***X***	
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*	***X***	
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	***X***	
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*	***X***	
• *salles d'art et de spectacles :*	***X***	
• *équipements sportifs :*	***X***	
• *lieux de culte*	***X***	
• *autres équipements recevant du public :*	***X***	
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*	***X***	
• *bureau :*	***X***	
• *centre de congrès et d'exposition :*	***X***	
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*	***X***	

En ***secteur Ap*** sont interdites

- Les constructions nouvelles excepté les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées à l'article A2

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

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

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation ***d'ouvrages publics d'infrastructure*** (exemple : voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, aménagements hydrauliques…), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Résumé (en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole)

	A	***Ap***
Extension habitation	**X**	**X**
Annexe Habitation	**X**	
Equipement collectif intérêt général,	**X**	**X**
Bâti agricole	**X**	

X autorisé sous conditions

Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole

Toutes les constructions et aménagements **nécessaires** à l'exploitation agricole sont autorisés sous réserve des dispositions relatives aux sous-secteurs.

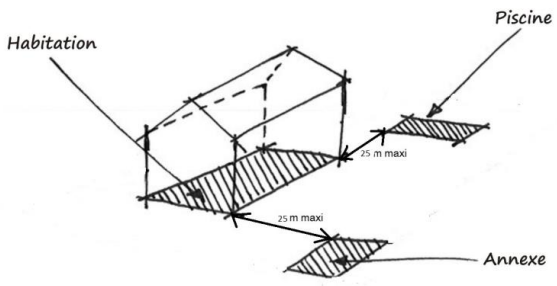
En secteur Ap sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol
- Les nouvelles constructions (sauf sous forme d'extension aux conditions ci-dessous)
- La création de nouveau logement
- Les annexes de constructions existantes

Habitations *non nécessaires à l'activité agricole*

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental, sont admises :

- ***annexe*** à l'habitation (**excepté en *secteur Ap)*** dans la limite de ***50m² de d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25 m de l'habitation existante**. Les piscines doivent respecter ces distances.



- ***extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)*** limitée à ***30% de l'emprise au sol existante*** à la date d'approbation du PLU***,*** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol supplémentaire.***

En secteur Ap l'extension possible pour un usage agricole est portée à ***100m².***

Zone A

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

L'adaptation des constructions existantes

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une ***adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant*** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU.

Cette adaptation est définie comme suit :

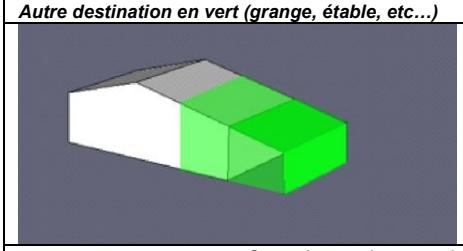
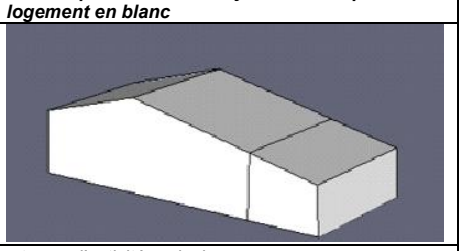
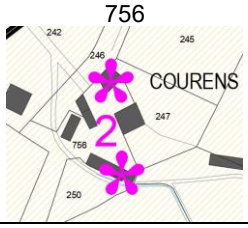
Habitation existante en blanc Autre destination en vert (grange, étable, etc…)	***Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc***
	
Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole	

*Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif*

NOTA : dans le cas d'une installation d'assainissement existante présentant un impact sanitaire ou environnemental, toute autorisation d'urbanisme est assujettie à sa mise en conformité préalable.

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques (étoile) *du plan de zonage* en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas l'exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,

Désignation sur le plan de zonage	***Parcelles***	***Destinations autorisée***
1	199 et 749	Hébergement dont touristique *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
2	756 	Hébergement dont touristique *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*

A l'intérieur des « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151*19 ou 23° du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions et des annexes au bâtiments existants, ainsi que les aires de stationnement et les voiries.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *références dans géo-risques (georisques.gouv.fr) ,*

les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales,

si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au libre écoulement des eaux. Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre la circulation de la petite faune avec une maille adaptée.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées ou aux installations autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur excepté* s'ils sont liés à une construction ou un ouvrage de gestion hydraulique ou de gestion de risque sous réserve de ne pas dépasser 1,50m de hauteur.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

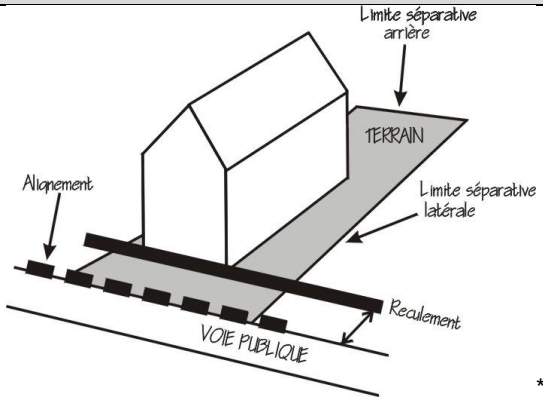
Il n'est pas fixé de règle

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



**

ARTICLE 4 – A
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de ***5 m à partir de l'alignement*** de la voie publique ou privée

Routes départementales de 2ère catégorie, la RD 219
- Habitation : 25m de l'axe
- Autres : 20m de l'axe

Routes départementales de 3ère catégorie, la RD 220
- Habitation : 15m de l'axe
- Autres : 10m de l'axe

Routes départementales de 4ère catégorie, la RD 109E2, 220E1 et 805 (piste cyclable Hostens-La brède)
- Habitation : 10m de l'axe
- Autres : 8m de l'axe

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute s'appliqueront conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE 5 – A
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :
- ***à une distance minimale de 5 m*** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **D >H-3m**.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Le long des fossés (dont ceux identifiés sur le plan de zonage) ou des mares à partir des berges est imposée
Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins **30m, pour les bâtiments d'élevage : 50m.**

ARTICLE 6 – A
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 7 – A
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU en dehors des habitations nécessaires à l'exploitation agricole :

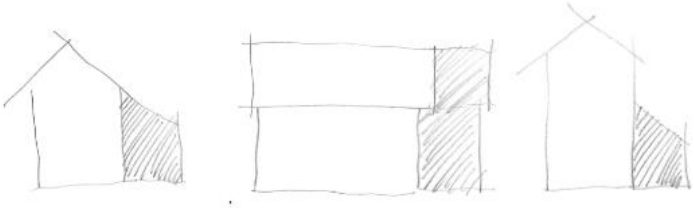
- ***l'extension des constructions existantes à usage d'habitation*** limités à ***30% de l'emprise au sol existante*** à la date d'approbation du PLU***,*** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol supplémentaire***.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc… dans la limite de ***50m² de d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole.

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.
Pour le logement de l'exploitant agricole nécessaire à l'exploitation agricole, les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions autorisées.

ARTICLE 8 – A
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit, et 8m60 au faitage**
Les extensions doivent être réalisées dans la continuité de l'existant ou être inférieures à la hauteur existante.



Exemples d'extensions possibles

Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage.**

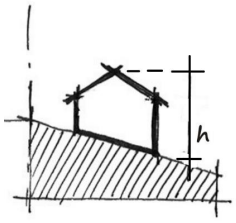
Hangar agricole **:**
La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **8m60 au faîtage.**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux),
- les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,
- des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – A
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES *à usage d'habitation* ***et extension des constructions existantes*** *à usage d'habitation* ***(en dehors des annexes)***

Règles générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Bâti existant HABITATION repéré sur le plan de zonage (*L151-19 ou 23 du CU***)**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les façades

Parements :

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduit sera gratté ou projeté fin.
La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.
Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».
L'aspect de surface doit être mat ou satiné.
La porte d'entrée sera en bois.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les détails, modénatures

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.
Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

Extension du bâti existant HABITATION repéré sur le plan de zonage

Implantation / Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.
L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).
Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc … sont autorisés.

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».
L'aspect de surface doit être mat ou satiné
Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.
Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.
Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.
Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intègrés à la pente du toit.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Bâti neuf HABITATION et extension (en dehors de celui sur bâti repéré)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.
Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

Implantation / Volumétrie

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.
L'orientation de la construction peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

Les façades

Parements :

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetée fins de ton pierre de Gironde.
Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

Ouvertures et fermetures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.
L'aspect de surface doit être mat ou satiné
Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures,

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite. Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les clôtures seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage de couleur sombre. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.
Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.
Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures ou dans les coffres de bois et peint de couleur sombre et mat.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles d'ACTIVITE AGRICOLE

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Matériaux et couleurs

Les constructions présentent essentiellement un aspect foncé de manière à en atténuer l'impact visuellement
Les matériaux en plastique sont prohibés, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être recouverts tels que parpaings ciment, béton banché, etc.
Les clôtures pleines de type mur sont interdites.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés sont interdites.

Zone A

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 10 – A
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – A
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – A
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – A
CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Un accès aura une largeur minimale de 5m00.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – A
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis dans les conditions règlementaires en vigueur. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental. Le changement de destination en habitation dès lors qu'il est rendu possible par l'identification du bâti sur le plan de zonage ne peut être autorisé que dans les conditions suivantes :
- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant
- s'il s'agit d'une dépendance à une habitation existante, si le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental ; en cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
Les eaux pluviales en provenance des toits ne doivent pas s'écouler directement sur un fonds voisin, ni sur la voie publique mais sur le terrain du propriétaire
Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – A
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre des constructions autorisées (habitations nouvelles en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
N	Zone naturelle	
	Ne	Secteur destiné aux services techniques (station d'épuration, locaux techniques communaux, etc.)
	Ns	Secteur destiné aux équipements de sports et de loisirs
	Nbd	Secteur protégé pour sa bio diversité
	Nm	Secteur à vocation de services médicaux et para médicaux

SECTION 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2-N

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***en Ns et Nbd et Nm***	***X***
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*	***en Ns et Nbd et Nm***	***X***
• *hébergement*	***en Ns et Nbd et Nm***	***X***
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*	***X***	
• *restauration,*	***X***	
• *commerce de gros,*	***X***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*	***X***	***X en Nm***
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***X***	
• *cinéma.*	***X***	
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*	***X***	
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	***X***	***X en Ne***
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*	***X***	
• *salles d'art et de spectacles :*	***X***	
• *équipements sportifs :*	***X***	***X en Ns***
• *lieux de culte*	***X***	
• *autres équipements recevant du public :*	***X***	
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*	***X***	
• *bureau :*	***X***	
• *centre de congrès et d'exposition :*	***X***	
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*	***X***	

En ***secteur Nbd*** sont interdites

- Les constructions nouvelles excepté les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées à l'article 2

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 2 - N -
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions, **dans la zone N,** si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

Résumé

	N	***Ne***	***Nm***	***Ns***	***Nbd***
Extension habitation	**X**				**X**
Annexe Habitation	**X**				
Equipement collectif intérêt général	**X** 50m² ES maxi	**X** Limité à 250m² ES		**X** Uniquement pour entretien/ mise en valeur/ gestion	**X** Uniquement pour entretien/ mise en valeur/ gestion
Sport et loisirs				**X** 50m² ES maxi	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			**X** Limité à extension 200m² ES		
Bâti agricole	**X** Petits édifices et extension existant				

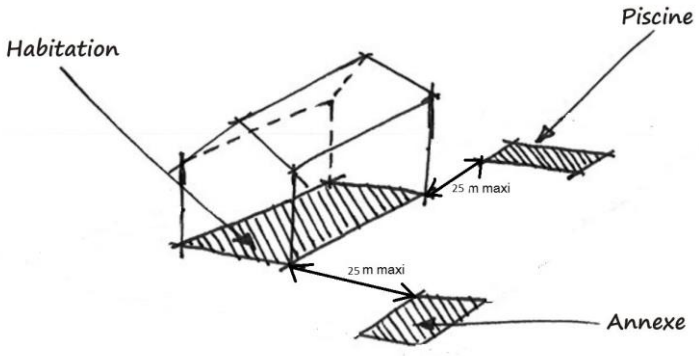
X autorisé sous conditions

En secteur Nbd sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol
- Les nouvelles constructions
- La création de nouveau logement (sauf sous forme d'extension aux conditions ci-dessous)

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental **les habitations,**-sont admises uniquement sous forme de *:*

- ***annexe*** à l'habitation (**excepté en *secteurs Ne, Ns et Nbd)***, dans la limite de ***50m² de d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25 m de l'habitation existante**. Les piscines doivent respecter ces distances.



- ***extension*** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) (**excepté en *secteurs Ne, Nm et Ns)***, limitée à ***30% de l'emprise au sol existante*** à la date d'approbation du PLU***,*** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol supplémentaire.***

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

L'adaptation des constructions existantes
Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une ***adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant*** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU.
Cette adaptation est définie comme suit :

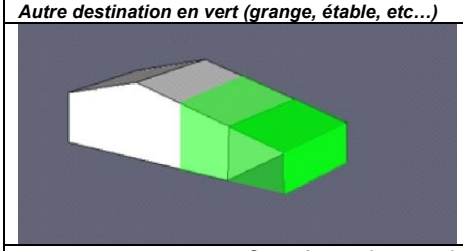
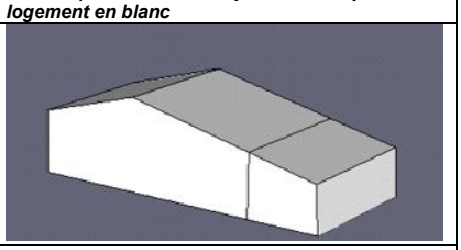
Habitation existante en blanc Autre destination en vert (grange, étable, etc…)	***Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc***
	
Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole	

*Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif*

NOTA : dans le cas d'une installation d'assainissement existante présentant un impact sanitaire ou environnemental, toute autorisation d'urbanisme est assujettie à sa mise au norme préalable.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées ou aux installations autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur excepté* s'ils sont liés à une construction ou un ouvrage de gestion hydraulique ou de gestion de risque sous réserve de ne pas dépasser 1,50m de hauteur

A l'intérieur des « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151*19 ou 23° du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions et des annexes au bâtiments existants, ainsi que les aires de stationnement et les voiries.

Les bâtiments agricoles, excepté dans les secteurs Ns et Nbd et Nm
Les **bâtiments nécessaires à l'exploitation agricoles neufs** à l'exclusion du logement, sont autorisés en zone N ***Les extension***s des bâtiments à destination agricole existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées ***dans la zone N***, sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 50m² (emprise totale extension comprise),** pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : maraichage, etc…).et une **hauteur de 3m00 à l'égout** maximum

Les ***équipements collectifs ou d'intérêt général*** dont sport et loisirs **(en secteur Ns)** sous forme d'aménagements et constructions légères sont autorisés en zone N sous réserve de ne pas dépasser **50 m2 d'emprise au sol .** ***Dans le secteur Ne cette emprise est portée à 250m².***
Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation ***d'ouvrages publics d'infrastructure*** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, aménagements hydrauliques…), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nm *les extensions des activités existantes sont autorisées* ***dans la limite de 200m² d'emprise au sol.***

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr),*
les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales,
si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au libre écoulement des eaux, ou à la libre circulation des espèces.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

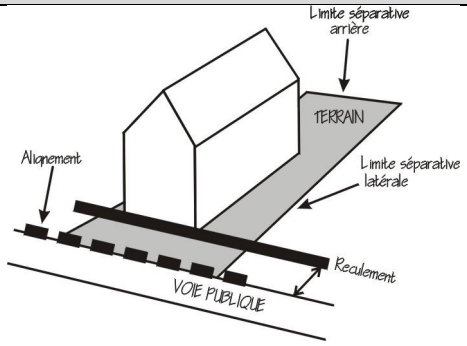
ARTICLE 3 – N -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Il n'est pas fixé de règle

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – N
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de ***5 m à partir de l'alignement*** de la voie publique ou privée.
Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 5 m à partir de l'alignement.
Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute qui s'appliqueront conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE 5 – N
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées

- ***à une distance minimale de 5 m*** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **D >H-3m**.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.
Routes départementales de 2ère catégorie, la RD 219

- Habitation : 25m de l'axe
- Autres : 20m de l'axe

Routes départementales de 3ère catégorie, la RD 220

- Habitation : 15m de l'axe
- Autres : 10m de l'axe

Routes départementales de 4ère catégorie, la RD 109E2, 220E1 et 805 (piste cyclable Hostens-La brède)

- Habitation : 10m de l'axe
- Autres : 8m de l'axe

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.

Le long des fossés (dont ceux identifiés sur le plan de zonage) ou des mares, une marge de recul d'au moins **6m** à partir des berges est imposée
Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins **30m.**

ARTICLE 6 – N
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 7 – N
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 1 et de l'article 2)

De plus, lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- ***l'extension des constructions existantes à usage d'habitation*** limités à ***30% de l'emprise au sol existante*** à la date d'approbation du PLU***,*** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol supplémentaire***.
- ***l'annexe*** à l'habitation en dehors du secteur Nbd (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc… dans la limite de ***50m² de d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

En dehors du secteur Ne, Nm, Ns et Nbd :

- ***Les bâtiments neufs d'exploitation agricoles à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N, dans les conditions de l'article 2*** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 50m²,** pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : maraichage, serres etc…).
- ***Les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées et limitées pour ne pas dépasser une emprise totale de bâtiment y compris extension de*** **50m² .**

En secteur Ne :
Les *équipements collectifs ou d'intérêt général* sous réserve de ne pas dépasser **250 m2 d'emprise au sol.**

En secteur Nm :
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous forme d'extension et sous réserve de ne pas dépasser ***200m² d'emprise au sol***

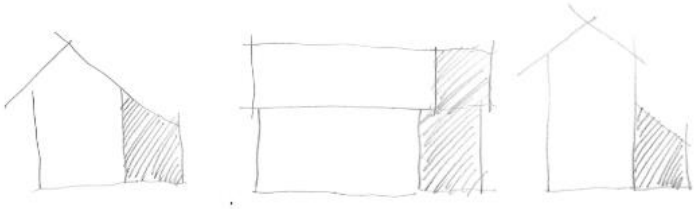
Résumé *(tableau donné à titre informatif, selon les secteurs concernés, uniquement, non opposable)*

Autorisé sous conditions article 2	***Ne pas dépasser***
Extension habitation	**30%** **50m²**
Annexe Habitation	**50m² (excepté en Ns et Nbd)**
Equipement collectif intérêt général dont sports et loisirs	**50m²**
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	**Extension 200m²**
Bâti agricole	**Petit bâti , Extension** **50m²**

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 8 – N
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit, et 8m60 au faitage**
Les extensions doivent être réalisées dans la continuité de l'existant ou être inférieures à la hauteur existante.



Exemples d'extensions possibles

Les annexes sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**

Bâtiment neuf d'exploitation agricole limité **une hauteur de 3m00 à l'égout.**

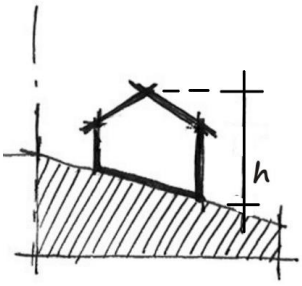
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :
- les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,

La hauteur des clôtures ne peut excéder **1m80** en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Résumé *(tableau donné à titre informatif uniquement, non opposable)*

Autorisé sous conditions article 2	***N***
Extension habitation et autres	**8m60 faitage**
Annexe Habitation	**3m50 faitage**
Equipement collectif intérêt général	**exception**
Bâti agricole	**3m égout**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – N
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES *à usage d'habitation* ***et extension des constructions existantes*** *à usage d'habitation* ***(en dehors des annexes)***

Règles générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Bâti existant HABITATION repéré sur le plan de zonage (*L151-19 ou 23 du CU***)**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les façades

Parements :

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
La maçonnerie enduite : l'enduit sera gratté ou projeté fin.
La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.
La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.
Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :
Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».
L'aspect de surface doit être mat ou satiné.
La porte d'entrée sera en bois.

Les fermetures (volets)
Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.
Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.
Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les détails, modénatures

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.
Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

Extension du bâti existant HABITATION repéré sur le plan de zonage

Implantation / Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.
L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).
Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc … sont autorisés.

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc…).
Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».
L'aspect de surface doit être mat ou satiné
Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.
Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.
Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.
Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intègrés à la pente du toit.

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures ou dans les coffres de bois et peint en vert sombre et mat.

Bâti neuf HABITATION et extension (en dehors de celui sur bâti repéré)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.
Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

Implantation / Volumétrie

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

Les façades

Parements :

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetée fins de ton pierre de Gironde ».
Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

Ouvertures et fermetures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.
L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures,

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite. Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les clôtures seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage de couleur sombre. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.
Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.
Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures ou dans les coffres de bois et peint en vert sombre et mat.

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles d'ACTIVITE AGRICOLE

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Matériaux et couleurs

Les constructions présentent essentiellement un aspect foncé de manière à en atténuer l'impact visuellement

Les matériaux en plastique sont prohibés, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être recouverts tels que parpaings ciment, béton banché, etc.

Les clôtures pleine de type mur sont interdites.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés sont interdites.

ANNEXES

Leur matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents, le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES *en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation*

En dehors des ouvrages techniques spécifiques (silos, serres, etc..), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

Les façades seront majoritairement ton pierre ou de ton foncé. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.
L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TOITURES

Les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables
Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnel ou autre ouvrage technique spécifique.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace publique.

ZONE N

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

ARTICLE 10 – N
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – N
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen.

A l'intérieur des ***« éléments du paysage »*** -repérés en application de l'article L151-19 ou 23 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – N
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – N
CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès
L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – N
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis dans les conditions règlementaires en vigueur. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental. Le changement de destination en habitation dès lors qu'il est rendu possible par l'identification du bâti sur le plan de zonage ne peut être autorisé que dans les conditions suivantes :
- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant
- s'il s'agit d'une dépendance à une habitation existante, si le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental ; en cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau. Si le réseau collectif n'existe pas, les eaux usées non domestiques seront traitées par un assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales -
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
Les eaux pluviales en provenance des toits ne doivent pas s'écouler directement sur un fonds voisin, ni sur la voie publique mais sur le terrain du propriétaire
Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le
ID : 033-213304546-20251117-DCM_2025_11_01-DE

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – N OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.