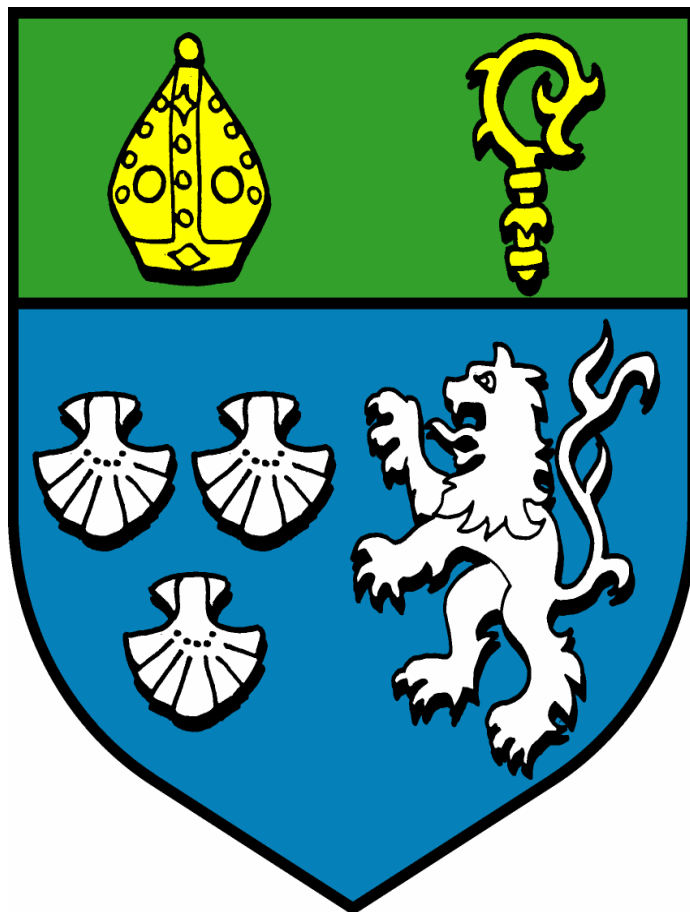


COMMUNE DE VERTHEUIL EN MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°02 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE MODIFICATION
DU PLU ARRETE LE
LE 30/07/2012

PROJET DE MODIFICATION DU PLU
SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE
DU 08/10/2012 AU 07/11/2012

MODIFICATION DU PLU
APPROUVE LE
04/12/2012

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers
En exercice : 14
Présents: 10
Votants :12

L'an deux mil douze,
Le quatre Décembre , à dix huit heures trente
Le Conseil Municipal de la Commune de VERTHEUIL
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Rémi JARRIS

PRESENTS : MM JARRIS, RIFFAUD, PREVOSTEAU,
LARME, ARDILLEY, YONNET, MMES MAIRE, RIBAS MM
LELONG et RUFINO.

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur DELAITTRE qui donne procuration à Monsieur
ARDILLEY

Madame DARTIGOEYTE qui donne procuration à Mr JARRIS

Madame RIBAS est nommée secrétaire de séance.

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Maire donne lecture du rapport du Commissaire enquêteur. Il
donne ensuite lecture du rapport de présentation et des articles du règlement
d'urbanisme, objets de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

En particulier, suite à la préconisation du Commissaire
Enquêteur, le Maire présente l'article UB2 alinéa 2 modifié par rapport à la version
adoptée le 30 Juillet 2012.

Vu l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme portant sur la
procédure de la modification du PLU.

Vu l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme sur le respect du
Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Vu les articles L123-1 à L123-18 et R 123-1 à R 123-25.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité la modification n°
2 du Règlement d'Urbanisme de la Commune de Vertheuil suivante :

Accusé de réception en préfecture 033-213305451-20121204-04-12-2012-01-DE Date de réception préfecture : 13/12/2012

MODIFICATION N°2 DU REGLEMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERTHEUIL

RAPPORT DE PRESENTATION

La commune de VERTHEUIL a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 15 Avril 2008. Après deux ans de mise en pratique, il a été procédé à la modification N° 1, approuvée le 16/02/2011.

Cependant, de nouvelles difficultés sont intervenues dans l'application du règlement d'urbanisme.

C'est pourquoi, le conseil municipal a souhaité par délibération en date du 08/02/2012 procéder à une nouvelle modification.

RAPPEL DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La procédure proposée est celle de la modification définie par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, modifiée par la loi N°2009-179 du 17 Février 2009—Art 2 qui précise que :

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- **ne porte pas atteinte à l'économie du Plan Local d'Urbanisme**
- **ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;**
- **ne comporte pas de graves risques de nuisance.**

En effet, les modifications souhaitées ne remettent pas en cause les orientations du projet d'aménagement et du développement durable (PPAD).

Seuls sont proposés des ajustements qui se justifient par le souhait de :

- permettre aux constructions existantes destinées à la viticulture implantées en zone UB, de s'étendre et de compléter les installations nécessaires à leur exploitation.
Se trouve ainsi respecté et conforté l'existence d'exploitations viticoles qui constituent l'activité dominante de notre territoire et dont l'implantation est antérieure à 2008.
En effet, dans la zone UB, le règlement d'urbanisme approuvé le 16/02/2011 (modification n°1) ne permet pas de construire des extensions ou des constructions nouvelles à usage viti- vinicole dont l'emprise au sol dépasse celle prévue dans ce même règlement. Il en va de même pour la hauteur autorisée des constructions à usage viti-vinicole.

- permettre en zone UB l'implantation en retrait des constructions sous certaines conditions.

En effet, pour respecter la destination urbaine des noyaux centraux des hameaux au tour desquels s'étend la zone UB (Le Bourg, Lugagnac, Bourdin, La Caussade, Lagouau, Cazeaux, La Caussade), les constructions nouvelles doivent, être

des hameaux au
Accusé de réception en préfecture
La 312100051-2012-01-DE
Date de réception préfecture : 13/12/2012

implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Un retrait minimum de 4 mètres est autorisé si la façade sur rue est supérieure à 25 mètres.

Or, il est à remarquer que dans une grande partie de la Zone UB, l'habitat existant antérieur à 2008 n'est pas concentré et n'est pas implanté à l'alignement des voies publiques.

L'implantation à l'alignement est à recommander lorsqu'il s'agit de respecter la continuité du bâti.

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou à 4 mètres minimum mais à la condition que les bâtiments voisins ne soient pas implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Conclusion : Les orientations générales du PADD ne sont pas mises en cause par les modifications souhaitées.

Les ajustements proposés ont pour effet :

- d'une part de conforter la présence d'exploitations viticoles dont l'implantation est ancienne.
- de permettre une vision plus aérée des constructions nouvelles là où le bâti n'est pas concentré.

**Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les opérations groupées doivent correspondre à une surface minimale de 1 hectare et doivent être desservies par l'ensemble des réseaux. Chaque logement sera raccordé individuellement à l'ensemble des réseaux. 20% de la surface sera affectée aux logements sociaux.
- Les constructions nouvelles et extensions à usage agricole si elles constituent une nécessité pour la bonne gestion d'une exploitation existante.
- L'adaptation, la restauration ou le changement de destination des bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation agricole et d'intérêt architectural ou patrimonial.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 La surface minimale des terrains constructibles est établie à 800 m² sur les secteurs classés en zone d'assainissement individuel mais aussi pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

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

6.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles :

- seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées sur toute la hauteur du bâtiment avec la possibilité de laisser un retrait de 4 mètres. (*)

(*) Ce retrait minimum de 4 mètres ne s'appliquera pas pour toute construction nouvelle d'une façade sur rue inférieure à 25 mètres, implantée entre deux constructions existantes édifiées pour chacune d'elles à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement, l'implantation se fera à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.4 A l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décors architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) sont autorisés, à condition que chacun n'excède pas 50 cm de profondeur au nu de la façade.

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

- 8.1 Dans les opérations groupées comportant plus de trois logements, le choix d'implantation, dans l'aménagement retenu des constructions, devra prendre en considération les préoccupations en matière d'économie d'énergie: orientation des pièces à vivre (séjour, cuisine...) au sud recul suffisant entre les constructions pour permettre un ensoleillement optimal des éléments techniques nécessaires à la production des énergies renouvelables.
- 8.2 L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions nouvelles à usage agricole ou en extension de constructions existantes.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface de plancher et sera limitée à 40 % de l'unité foncière.

Pour les constructions agricoles, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE UB 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelle est fixée à 7 mètres.
- 10.3 Peuvent déroger à cette hauteur limite, les constructions neuves qui s'implantent en continuité d'une construction existante de hauteur supérieure; la hauteur autorisée est alors celle de la construction existante contiguë.
- 10.4 Peuvent également déroger à cette hauteur limite, les constructions existantes contiguës à une autre construction existante de hauteur supérieure; la hauteur autorisée en cas de travaux de réfection est alors celle de la construction contiguë la plus élevée.
- 10.5 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure
- 10.6 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 m au faîtage.
Toutefois, lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3.50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.
- 10.7 Pour les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sans toutefois pouvoir excéder la hauteur maximale des constructions soit 5.00 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasses.
- 10.8 La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres.
- 10.9 Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités agricoles autorisées dans la zone (silos, cuves, chais...).

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le rapport entre la surface du terrain et la surface de plancher est de 0.40 sauf pour les bâtiments publics, culturels ou agricoles.

Fait aux jour, mois et an que dessus.

A Vertheuil, le 13 Décembre 2012

Le Maire,

R.JARRIS



Accusé de réception en préfecture
033-213305451-20121204-04-12-2012-01-DE
Date de réception préfecture : 13/12/2012

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **p.13**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **p.16**

<i>Chapitre 1</i>	<i>- zone UA</i>	<i>Page 17</i>
<i>Chapitre 2</i>	<i>- zone UB</i>	<i>Page 24</i>
<i>Chapitre 3</i>	<i>- zone UE</i>	<i>Page 31</i>
<i>Chapitre 4</i>	<i>- zone UY</i>	<i>Page 37</i>
<i>Chapitre 5</i>	<i>- zone A</i>	<i>Page 43</i>
<i>Chapitre 6</i>	<i>- zone N</i>	<i>Page 50</i>

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de VERTHEUIL EN MEDOC située dans le Département de la Gironde.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 6 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- *la zone UA, centre-bourg et quartier de Lugagnac à caractère d'habitat, de commerces, services et activités complémentaires de l'habitat,*
- *la zone UB, extensions contemporaines du centre ancien, du quartier de Lugagnac et des hameaux les mieux équipés en réseaux publics,*
- *la zone UE, réservée aux installations à vocation sportive et de loisirs,*
- *la zone UY, réservée aux activités économiques,*
- *la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols,*
- *la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux, comprenant un secteur de zone Nh où existent déjà des habitations et où des constructions nouvelles sont possibles en dent creuse de l'existant sous réserve de la suffisance des réseaux publics.*

Le document graphique fait en outre apparaître :

- *les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logements et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L 123-2, R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme ;*
- *les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;*
- *les zones soumises à un risque naturel d'inondation.*

Dans le cadre d'une opération de lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance, l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur le territoire communal sauf justifications techniques dues à des motifs d'assainissement.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

3-1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

3-2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - EAU ET ASSAINISSEMENT

Dans la totalité de la Commune, chaque logement doit faire l'objet soit d'un branchement à l'assainissement collectif, soit d'un assainissement individuel. Il en va de même du branchement au réseau d'eau.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux d'habitat ancien du centre-bourg et de Lugagnac. Leur évolution contemporaine doit se réaliser dans le respect de leur identité bâtie et urbaine.

Préambule : dispositions générales

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
4. les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 131-1 du Code Forestier.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions :

- 1.1 Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage
- 1.2 Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.3 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.
- 1.4 Les dépôts de ferraille.
- 1.5 Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.6 Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Lotissements

1.7 Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

Installations classées

1.8 Les installations classées nouvelles.

Carrières

1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.10 Les terrains de camping et de caravane.

1.11 Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobile home,...

1.12 Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

& ACCES

3.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

& VOIRIE

3.3 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
 - largeur minimale d'emprise : 8 mètres
- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 4 mètres
 - largeur minimale d'emprise : 6 mètres

MODIFICATION DU PLU N°02**VERTHEUIL EN MEDOC**

3.4 Les voies publiques ou privées à créer destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds.

3.5 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**& EAU POTABLE**

4.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution pour une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

& ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques et industrielles**

4.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

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

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

Eaux pluviales

4.6 Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Réseaux divers**4.7 Déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**5.1 Non règlementé****ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.2 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie ; dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée à 2m ; la continuité urbaine peut aussi être assurée par un mur-bahut surmonté d'une grille dans le style des maisons bourgeoises qui se rencontre par ailleurs dans la zone UA ;
- Le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 25 mètres.

6.4 Les piscines sont exonérées des règles d'implantation.

6.5 Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement, l'implantation se fera à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.6 A l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décors architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) sont autorisés, à condition que chacun n'excède pas 50cm de profondeur au nu de la façade.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions pourront être implantées en limite séparative y compris les annexes.

7.2 Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dans la surface hors d'oeuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.3 Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, il y aura une distance de 3 mètres minimum, y compris les annexes.

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

8.1 Dans les opérations groupées comportant plus de trois logements, le choix d'implantation, dans l'aménagement retenu des constructions, devra prendre en considération les préoccupations en matière d'économie d'énergie : orientation des pièces à vivre (séjour, cuisine...) au sud, recul suffisant entre les constructions pour permettre un ensoleillement optimal des éléments techniques nécessaires à la production des énergies renouvelables.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

10.3 Peuvent déroger à cette hauteur limite, les constructions neuves qui s'implantent en continuité d'une construction existante de hauteur supérieure ; la hauteur autorisée est alors celle de la construction existante contiguë.

10.4 Peuvent également déroger à cette hauteur limite, les constructions existantes contiguës à une autre construction existante de hauteur supérieure ; la hauteur autorisée en cas de travaux de réfection est alors celle de la construction contiguë la plus élevée.

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

10.6 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 m au faîtage..

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3.50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

10.7 Pour les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ils ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sans toutefois pouvoir excéder la hauteur maximale des constructions soit 5.00 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasses.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**& OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. Les projets de rénovation ou de constructions nouvelles devront être traités dans l'optique du développement durable, des énergies renouvelables. Les matériaux doivent offrir un aspect en accord avec la tradition du bâti ancien, les tuiles seront de type « gironde ».

Les recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis.

& BATIMENTS ANNEXES

11.1 *Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin, locaux techniques etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également faire appel à des matériaux à base de bois (bardage clin par exemple). Ils devront s'intégrer dans le paysage urbain ou être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.*

& CLOTURES

11.2 *En limite séparative les clôtures seront en grillage ou treillis métallique doublées ou non de haies vives d'essences locales et ne pourront pas excéder 1.80 m sauf en continuité d'une clôture existante. La hauteur autorisée est alors celle de la clôture existante.*

11.3 *Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :*

- *les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au maximum de 1.80m sauf en continuité d'un mur existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur existant.*
- *les murs-bahut (0.80 à 1m) surmontés d'une grille ou d'un barrodage ne devront pas excéder 1.80 m sauf en continuité du mur-bahut existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur-bahut existant.*
- *les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1.80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique sauf en continuité d'une haie vive d'essences locales existante. La hauteur autorisée est alors celle de la haie vive d'essences locales existante..*

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

13.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

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

13.4 Opération groupées ou lotissement

Il est précisé que les sur-largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3.50m, les liaisons piétonnes paysagées, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Non règlementé

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions contemporaines du Bourg, de Lugagnac et des hameaux les mieux équipés en réseaux publics (Bourdin, La Gravière, Piquelèbre, Lagouau, Cazeaux, La Caussade).

Préambule : dispositions générales

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
4. les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 131-1 du Code Forestier.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions :

- 1.1 Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage
- 1.2 Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.3 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.
- 1.4 Les dépôts de ferraille.
- 1.5 Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.6 Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Lotissements

- 1.7 Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

*Installations classées***1.8** Les installations classées nouvelles.*Carrières***1.9** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.*Terrains de camping et stationnement de caravanes***1.10** Les terrains de camping et de caravane.**1.11** Le caravanning, les habitations légères de loisirs, les mobile home,...**1.12** Le stationnement des caravanes isolées.**ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les opérations groupées doivent correspondre à une surface minimale de 1 hectare et doivent être desservies par l'ensemble des réseaux. Chaque logement sera raccordé individuellement à l'ensemble des réseaux. 20% de la surface sera affectée aux logements sociaux.
- Les constructions nouvelles et extensions à usage agricole si elles constituent une nécessité pour la bonne gestion d'une exploitation existante.
- L'adaptation, la restauration ou le changement de destination des bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation agricole et d'intérêt architectural et patrimonial.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**& ACCES**

3.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

& VOIRIE

3.3 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
 - largeur minimale d'emprise : 8 mètres
- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 4 mètres
 - largeur minimale d'emprise : 6 mètres

3.4 Les voies publiques ou privées à créer destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds.

3.5 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

& EAU POTABLE

4.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution pour une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

& ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

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

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

4.6 Toute installation ou construction nouvelle non raccordable au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une installation d'assainissement individuel conforme aux normes régies par le SPANC.

Eaux pluviales

4.7 Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Réseaux divers**4.8 Déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 La surface minimale des terrains constructibles est établie à 800 m² sur les secteurs classés en zone d'assainissement individuel mais aussi pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

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

6.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles :

- seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées sur toute la hauteur du bâtiment avec la possibilité de laisser un retrait de 4 mètres. (*)

(*) Ce retrait minimum de 4 mètres ne s'appliquera pas pour toute construction nouvelle d'une façade sur rue inférieure à 25 mètres, implantée entre deux constructions existantes édifiées pour chacune d'elles à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement, l'implantation se fera à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.4 A l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décors architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) sont autorisés, à condition que chacun n'excède pas 50 cm de profondeur au nu de la façade.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions pourront être implantées en limite séparative y compris les annexes.

7.2 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent s'implanter à une distance de 3 mètres minimum, y compris les annexes.

MODIFICATION DU PLU N°02

VERTHEUIL EN MEDOC

7.3 Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dans la surface hors d'oeuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 Dans les opérations groupées comportant plus de trois logements, le choix d'implantation, dans l'aménagement retenu des constructions, devra prendre en considération les préoccupations en matière d'économie d'énergie : orientation des pièces à vivre (séjour, cuisine...) au sud recul suffisant entre les constructions pour permettre un ensoleillement optimal des éléments techniques nécessaires à la production des énergies renouvelables.

8.2 L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions nouvelles à usage agricole ou en extension de constructions existantes.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface de plancher et sera limitée à 40% de l'unité foncière.

Pour les constructions agricoles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE U B 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

10.3 Peuvent déroger à cette hauteur limite, les constructions neuves qui s'implantent en continuité d'une construction existante de hauteur supérieure ; la hauteur autorisée est alors celle de la construction existante contiguë.

10.4 Peuvent également déroger à cette hauteur limite, les constructions existantes contiguës à une autre construction existante de hauteur supérieure ; la hauteur autorisée en cas de travaux de réfection est alors celle de la construction contiguë la plus élevée.

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

10.6 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 m au faîtage.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3.50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

10.7 Pour les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sans toutefois pouvoir excéder la hauteur maximale des constructions soit 5.00 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasses.

10.8 La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

10.9 Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensable au bon fonctionnement des activités agricoles dans la zone (silos, cuves, chais...).

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

& OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. Les projets de rénovation ou de constructions nouvelles devront être traités dans l'optique du développement durable, des énergies renouvelables. Les matériaux doivent offrir un aspect en accord avec la tradition du bâti ancien, les tuiles seront de type « gironde ».

Les recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis.

& BATIMENTS ANNEXES

11.1 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin, locaux techniques etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également faire appel à des matériaux à base de bois (bardage clin par exemple). Ils devront s'intégrer dans le paysage urbain ou être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

& CLOTURES

11.2 En limite séparative les clôtures seront en grillage ou treillis métallique doublées ou non de haies vives d'essences locales et ne pourront pas excéder 1.80 m sauf en continuité d'une clôture existante. La hauteur autorisée est alors celle de la clôture existante.

11.3 Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au maximum de 1.80m sauf en continuité d'un mur existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur existant.
- les murs-bahut (0.80 à 1m) surmontés d'une grille ou d'un barrodage ne devront pas excéder 1.80 m sauf en continuité du mur-bahut existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur-bahut existant.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1.80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique sauf en continuité d'une haie vive d'essences locales existante. La hauteur autorisée est alors celle de la haie vive d'essences locales existante.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des²⁹ chaussées. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre à deux places par logement.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

13.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

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

13.4 Opération groupées ou lotissement

Il est précisé que les sur-largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3.50m, les liaisons piétonnes paysagées, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le rapport entre la surface du terrain et la surface de plancher est de 0.40 sauf pour les bâtiments publics, culturels ou agricoles.

CHAPITRE 3 - ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs des installations sportives et de loisirs.

Préambule : dispositions générales

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
4. les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 131-1 du Code Forestier.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions :

- 1.1 Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage
- 1.2 Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.3 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.
- 1.4 Les dépôts de ferraille.
- 1.5 Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.6 Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).
- 1.7 Les constructions à usage d'habitation.
- 1.8 Les constructions à usage agricole.

Lotissements

- 1.9 Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

MODIFICATION DU PLU N°02**VERTHEUIL EN MEDOC***Installations classées***1.10** *Les installations classées nouvelles.**Carrières***1.11** *L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.**Terrains de camping et stationnement de caravanes***1.12** *Les terrains de camping et de caravane.***1.12** *Le caravanning, les habitations légères de loisirs, les mobile home,...***1.13** *Le stationnement des caravanes isolées.***ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***Constructions :*

2.1 *Les constructions ou installations nouvelles, à condition qu'elles soient livrées aux activités sportives et de loisirs.*

2.2 *Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des installations sportives et de loisirs, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations sportives et de loisirs.*

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE**& ACCES**

3.1 *Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.*

3.2 *Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.*

& VOIRIE

3.3 *Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- *Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :*
 - *largeur minimale de chaussée : 5 mètres*
 - *largeur minimale d'emprise : 8 mètres*
- *S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :*
 - *largeur minimale de chaussée : 4 mètres*
 - *largeur minimale d'emprise : 6 mètres*

3.4 *Les voies publiques ou privées à créer destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds.*

3.5 *Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.*

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

& EAU POTABLE

4.1 *Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution pour une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.*

& ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 *Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.*

4.3 *Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.*

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

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

4.6 *Toute installation ou construction nouvelle non raccordable au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une installation d'assainissement individuel conforme aux normes régies par le SPANC.*

Eaux pluviales

4.7 Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Réseaux divers**4.8 Déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Non réglementé.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement, l'implantation est libre.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions pourront être implantées en limite séparative y compris les annexes.

7.2 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent s'implanter à une distance de 3 mètres minimum, y compris les annexes.

7.3 Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors d'œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Le choix d'implantation, dans l'aménagement retenu des constructions, devra prendre en considération les préoccupations en matière d'économie d'énergie : recul suffisant entre les constructions pour permettre un ensoleillement optimal des éléments techniques nécessaires à la production des énergies renouvelables.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol sera limitée à 10% de l'unité foncière.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***Définition :***

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'af-fouillements du sols nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12m sauf considérations techniques ou esthétiques dûment justifiées.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**• OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement et préserver la qualité du paysage. Les projets de rénovation ou de constructions nouvelles devront être traités dans l'optique du développement durable, des énergies renouvelables. Les matériaux doivent offrir un aspect en accord avec la tradition du bâti ancien, les tuiles seront de type « gironde ».

Les recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis.

• BATIMENTS ANNEXES

11.1 Les bâtiments annexes seront traités de la même façon que les constructions principales. Ils pourront faire appel à des matériaux légers tel que le bois, ils devront s'intégrer dans le paysage ou être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

• CLOTURES

11.2 En limite séparative les clôtures seront en grillage ou treillis métallique doublées ou non de haies vives d'essences locales et ne pourront pas excéder 1.80 m sauf en continuité d'une clôture existante. La hauteur autorisée est alors celle de la clôture exis- 35 tante..

11.3 Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au maximum de 1.80m sauf en continuité d'un mur existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur existant.
- les murs-bahut (0.80 à 1m) surmontés d'une grille ou d'un barrodage ne devront pas excéder 1.80 m sauf en continuité du mur-bahut existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur-bahut existant.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1.80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique sauf en continuité d'une haie vive d'essences locales existante. La hauteur autorisée est alors celle de la haie vive d'essences locales existante..

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales) et recouvrir au moins 20% des surfaces aménageables.

13.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places. Elles seront traitées avec du pavé végétalisant.

13.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum de l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

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

13.5 Les voies de desserte seront traitées en enrobé poreux ou pavés végétalisants.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le rapport entre la surface du terrain et la surface hors oeuvre nette (SHON) est de 0.20 sauf pour les bâtiments publics, culturels et touristiques.

CHAPITRE 4 - ZONE UY

La zone UY a pour vocation d'accueillir des activités économiques.

Préambule : dispositions générales

1. *l'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
2. *les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
3. *les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.*
4. *les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.*
5. *les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.*
6. *dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 131-1 du Code Forestier.*
7. *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions :

- 1.1 *Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et à usage agricole.*
- 1.2 *Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.*
- 1.3 *Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.*
- 1.4 *Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).*
- 1.5 *Les constructions à usage d'habitation.*

Installations classées

- 1.6 *Les installations classées nouvelles.*

MODIFICATION DU PLU N°02

VERTHEUIL EN MEDOC

Carrières

1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.8 Les terrains de camping et de caravane.

1.9 Le caravanning, les habitations légères de loisirs, les mobile home,...

1.10 Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle, à condition que le projet n'ex-cède pas 200m² par habitation.

ARTICLE UY3 : ACCES ET VOIRIE

& ACCES

3.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moins de risque pour la circulation générale.

& VOIRIE

3.4 La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- **Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :**
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
 - largeur minimale d'emprise : 8 mètres

- ***S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :***

- largeur minimale de chaussée : 4 mètres

- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

3.5 Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.6 Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

& EAU POTABLE

4.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

& ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Pour les constructions existantes. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés cours d'eau et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves. L'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E en vigueur).

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

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

4.6 Toute installation ou construction nouvelle non raccordable au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une installation d'assainissement individuel conforme aux normes régies par le SPANC.

Eaux pluviales

4.7 Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Réseaux divers**4.8 Déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**Sans objet****ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 En l'absence d'indication graphique contraire, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. Pourront déroger à cette règle, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, l'exception de la limite séparative Ouest en bordure de la zone UB le long de laquelle le recul des constructions est porté à 50 mètres, conformément à l'indication graphique portée au zonage.

7.2 Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Dans les opérations groupées, le choix d'implantation, dans l'aménagement retenu des constructions, devra prendre en considération les préoccupations en matière d'économie d'énergie, recul suffisant entre les constructions pour permettre un ensoleillement optimal des éléments techniques nécessaires à la production des énergies renouvelables.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface du terrain.

ARTICLE UY10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

10.2 Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc...).

10.3 Pour les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositif nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Objectifs :

Les projets de rénovation ou de constructions nouvelles doivent favoriser leur intégration dans l'environnement où ils s'implantent et préserver la qualité du paysage. Ils seront traités dans l'optique du développement durable , des énergies renouvelables.

11.2 Clôtures :

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètres de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

11.3 Divers :

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles sont végétalisées.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis.

ARTICLE UY12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60% de la surface de vente,
- bureaux : 100% de la surface hors oeuvre nette,
- activités : 40% de la surface hors d'oeuvre nette.

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.

13.3 Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Non règlementé

CHAPITRE 6 – ZONE A

La zone A correspond aux espaces à protéger au regard de leur intérêt agricole et viticole.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1215, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Médoc Centre définit, dans le Plan de zonage réglementaire, les territoires de la zone A sur lesquels s'applique le règlement du PPR (Annexe 5 du PLU). Les projets de constructions sont assujettis aux dispositions de ce plan ainsi qu'aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et prévalent sur elles.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions par l'article 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONSTIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions et bâtiments directement nécessaires à l'activité agricole.

2.2 - Les constructions destinées au stockage des produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

2.3 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc...) à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

2.4 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il soit desservi par l'ensemble des réseaux publics.

2.5 - Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et qu'il soit desservi par l'ensemble des réseaux publics (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

EN CAS D'ELEMENT PROTEGE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE :

2.6 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L.123.-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L442-2.

2.7 - Les constructions existantes à usage d'habitation ou non, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone peuvent être aménagées dans la limite de la surface de plancher existante et par changement d'affectation d'annexes. Aucune extension ou création de dépendances ne sera autorisée. Peuvent ainsi faire l'objet d'un changement d'affectation, les bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (art L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme), qui sont désignés et repérés sur le Plan de zonage du PLU à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole. Il s'agit des bâtiments suivants : Château Nodris, Beyzac, Victoria, Coopérative Viticole.

2.8 - Hébergement à la ferme dans l'exploitation agricole existante

Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à l'exploitation agricole existante telles que :

Gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges, à condition que cela se réalise dans le cadre d'une transformation, d'un aménagement des bâtiments existants.

ARTICLE A 3:**& ACCES**

3.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

& VOIRIE

3.3 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4 - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

3.5 - La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes:

- **Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :**
largeur minimale de chaussée : 5 mètres
largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
- **S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique:**
largeur minimale de chaussée : 4 mètres
largeur minimale d'emprise : 6 mètres

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

& EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

& ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Pour les constructions existantes. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves. L'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E en vigueur).

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

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

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

Autres réseaux

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en sous-terrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**5.1 - Non règlementé****ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies classées voies à grande circulation : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux voies départementales classées en 2ème catégorie(RD204,RD 104): Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport aux voies départementales classées en 3ème catégorie (RD 204E3) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux autres voies: Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.2,6.3,6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain

ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins égal à 5 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Le choix d'implantation , dans l'aménagement retenu des constructions, devra prendre en considération les préoccupations en matière d'économie d'énergie : orientation des pièces à vivre (séjour, cuisine..) au sud, recul suffisant entre les constructions pour permettre un ensoleillement optimal des éléments techniques nécessaires à la production des énergies renouvelables. La distance minimale entre deux bâtiments sera de 12 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**Définition :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non règlementé

ARTICLE A 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Définition:**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais...)

10.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE A 11: ASPECT EXTERIEUR**&OBJECTIFS**

11.1 Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole. Les projets de rénovation ou de constructions nouvelles faisant appel ou non à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, devront être traités dans l'optique du développement durable, des énergies renouvelables.

Si on fait appel à des matériaux traditionnels, ils devront offrir un aspect en accord avec la tradition du bâti ancien, les tuiles seront de type « gironde ».

& CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES

11.2 - Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique sauf à l'intérieur du périmètre protégé au titre des Bâtiments de France.

11.3 - Dans ce cas , la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

11.4 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites.

MODIFICATION DU PLU N°02**VERTHEUIL EN MEDOC****& BATIMENTS ANNEXES**

11.5 - Les bâtiments annexes aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole tels que garage, abri de jardin, locaux techniques etc... seront traités de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également faire appel à des matériaux à base de bois (bardage clin par exemple). Ils devront s'intégrer dans le paysage urbain ou être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

&CLOTURES

11.6 - Les clôtures pleines de béton préfabriqué brut ou de parpaings non enduits sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

11.7 - En limite séparative les clôtures seront en grillage ou treillis métallique doublées ou non de haies vives d'essences locales et ne pourront pas excéder 1.80 m sauf en continuité d'une clôture existante. La hauteur autorisée est alors celle de la clôture existante.

11.8 Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au maximum de 1.80m sauf en continuité d'un mur existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur existant.
- les murs-bahut (0.80 à 1m) surmontés d'une grille ou d'un barrodage ne devront pas excéder 1.80 m sauf en continuité du mur-bahut existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur-bahut existant.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1.80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique sauf en continuité d'une haie vive d'essences locales existante. La hauteur autorisée est alors celle de la haie vive d'essences locales existante.

ARTICLE A 12:STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13:ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (Noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller par exemple).

13.4 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-7 et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

EN CAS D'ESPACES BOISES CLASSES:

13.5 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

13.6 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE A14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non règlementé

CHAPITRE 7 - ZONE N

La zone N s'étend sur des espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, de leur paysage, de l'intérêt écologique ou en raison d'un risque naturel d'inondation; elle comprend un secteur de zone Nh dans lequel des constructions existent déjà et où des constructions nouvelles sont possibles en dent creuse de l'existant sous réserve de la suffisance des réseaux publics.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1215, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Médoc Centre définit, dans le Plan de zonage réglementaire, les territoires de la zone N sur lesquels s'applique le règlement du PPR (Annexe 5 du PLU). Les projets de constructions sont assujettis aux dispositions de ce plan ainsi qu'aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et prévalent sur elles.

ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Est interdit tout ce qui n'est pas dans l'article 2 autorisé sous condition.

ARTICLE N2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics d'intérêt général .

2.2 - L'aménagement des constructions dans l'enveloppe actuelle et existante et l'agrandissement des constructions existantes plafonné à 200 m² de SHON.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par la limitation de SHON.

2.3 - Le presbytère, élément à protéger au titre de l'article L-123-1-7 du CU, peut être aménagé dans son bâti existant.

2.4 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis...).

2.5 - Les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière.

2.5 - Les équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation de la route.

2.6 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il soit desservi par l'ensemble des réseaux publics.

2.7 - Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et qu'il soit desservi par l'ensemble des réseaux publics (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme).

EN CAS D'ELEMENT PROTEGE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE :

2.8 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L.123.-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L442-2.

Dans le secteur Nh

2.9 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition que le projet n'excède pas 200 m2 de S.H.O.N par unité foncière.

2.10 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés(piscine, tennis,...).

ARTICLE N 3: ACCES ET VOIRIE

& ACCES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

& VOIRIE

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 - La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes:

- **Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :**
largeur minimale de chaussée : 5 mètres
largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
- **S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique:**
largeur minimale de chaussée : 4 mètres
largeur minimale d'emprise : 6 mètres

3.6 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
 - largeur minimale d'emprise : 8 mètres
- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale de chaussée : 4 mètres
 - largeur minimale d'emprise : 6 mètres

3.7 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

ARTICLE N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

& EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

& ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

- Pour les constructions existantes. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves. L'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E en vigueur).

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

Eaux pluviales

4.5 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

Autres réseaux

4.6 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - La superficie minimale des terrains constructibles est de 800 m2 dans le secteur Nh.

ARTICLE N 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 - pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel:

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées en limite séparative y compris les annexes.

7.2 - Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent s'implanter à une distance de 3 mètres minimum, y compris les annexes.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dans la surface hors d'oeuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera limitée à 40 % de l'unité foncière, y compris les annexes.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage. Elle est fixée à 7 mètres pour les constructions nouvelles.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

10.3 - Peuvent déroger à cette hauteur limite, les constructions neuves qui s'implantent en continuité d'une construction existante de hauteur supérieure ; la hauteur autorisée est alors celle de la construction existante contiguë.

10.4 - Peuvent également déroger à cette hauteur limite, les constructions existantes contiguës à une autre construction existante de hauteur supérieure ; la hauteur autorisée en cas de travaux de réfection est alors celle de la construction contiguë la plus élevée.

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

10.6 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3.50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

10.7 - Pour les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositif nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sans toutefois pouvoir excéder la hauteur maximale des constructions soit 5.00 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasses.

ARTICLE N-Nh 11 : ASPECT EXTERIEUR

& OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti des hameaux traditionnels. Les projets de rénovation ou de constructions nouvelles devront être traités dans l'optique du développement durable, des énergies renouvelables. Les matériaux doivent offrir un aspect en accord avec la tradition du bâti ancien, les tuiles seront de type « gironde ».

Les bâtiments désignés (Presbytère et annexes) sont autorisés à changer de destination. Les projets de rénovation devront respecter l'architecture et l'aspect existant de ces bâtiments.

Les recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

& BATIMENTS ANNEXES

11.1 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales. S'ils font appel à des matériaux légers, ils devront s'intégrer dans le paysage urbain ou être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

ARTICLE N 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13:ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

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

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

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (Noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller par exemple).

13.4 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-7 ° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

EN CAS D'ESPACES BOISES CLASSES:

13.5 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

13.6 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE N14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet