

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE



  
Communauté de Communes  
du Grand Saint-Emilionnais

*Cultiver l'exception !*

PLUi approuvé par D.C.C. du 01/03/2018  
Révisions à objet unique n°1 et n°2 approuvées par D.C.C du 16 mai 2019  
Modification n°1 du PLUi approuvée par D.C.C du 04 juillet 2019  
Modification simplifiée n°1 du PLUi prescrite par D.C.C du 23/01/2020

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification simplifiée n°1

**4.0**

**REGLEMENT MODIFIE**

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Saint-Emilionnais**



## Table des matières

<i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i> .....	6
<i>CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT</i> ....	Erreur ! Signet non défini.
<i>NUANCIER DE COULEUR ISSU DU REGLEMENT SPR</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>PATRIMOINE BÂTI</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>PATRIMOINE BÂTI SITUE EN ZONE URBAINE</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>PETIT PATRIMOINE LOCAL</i> .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>PATRIMOINE PAYSAGER</i> .....	Erreur ! Signet non défini.



## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AU**

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

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Elle comprend également six secteurs :

- 1AUa : à vocation essentielle d'habitation, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques.
- 1AUaa : à vocation essentielle d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques, tout en laissant la possibilité de moduler au regard des spécificités du site ou de développer un plus grand panel de formes urbaine.
- 1AUab : à vocation essentielle d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques, tout en laissant la possibilité de moduler et de développer un urbanisme de transition entre les implantations de constructions en zones UA et celles des zones UB.
- 1AUb : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine seront moins compact que dans les secteurs précédents. Il s'agit de secteurs de transitions entre les formes urbaines traditionnelles et les habitats plus contemporains de type pavillonnaire.
- 1AUc : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend les implantations de type pavillonnaire tout en donnant la possibilité de tendre vers des formes plus compactes.
- 1AUe : à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- 1AUg : à vocation essentielle d'accueil de résidences de loisirs en lien avec l'activité du Golf de Gardégan et Tourtirac.
- 1AUy : à vocation d'accueil d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, de commerce et activités de services.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Sont interdits :

**1.1 – En secteur 1AUa :**

- Les constructions à usages agricole et forestier.
- Pour la destination commerces et activités de service, les constructions à usage de commerce de gros
- Pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires, les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.

**1.2 – En secteurs 1AUaa, 1AUab, 1AUb et 1AUc :**

- Les constructions à usages agricole et forestier.
- Pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires, les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition.
- Les activités de commerce et activités de services.

**1.3 – En secteurs 1AUe :**

- Les constructions à usages agricole et forestier.
- Les activités de commerce et activités de services,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**1.4 – En secteurs 1AUy :**

- Les constructions à usages agricole et forestier.
- Pour la destination habitation, les constructions à usage d'hébergement,
- Pour les activités de commerce et activités de services :
  - Le commerce de détail,
  - le commerce de gros,
  - restauration
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma.
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire les centres de congrès et d'exposition.

**1.5 – En secteur 1AUg :**

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage d'habitation
- Pour la destination commerces et activités de service, les constructions à usage de commerce de gros et de cinéma
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt

1.6 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.7 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

2.1 – **En secteurs 1AUa, 1AUaa, 1AUab, 1AUb et 1AUc**, les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLUi.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics.

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 – **Le secteur 1AUab2**, à Montagne, ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation de l'urbanisation de la zone 1AUab1 attenante.

2.3 – **En secteur 1AUe**, pour la destination habitation, les constructions à usage de logements sont strictement limitées :

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- à la maintenance des équipements de la zone.
- au logement de fonction à hauteur de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum
- à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.

2.4 – **En secteurs 1AUg :**

- Pour la destination commerces et activités de service, sont autorisées les nouvelles constructions à usage de restauration, d'hébergements hôtelier et touristique et d'artisanat et commerce de détail.
- Pour la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, sont autorisés les centres de congrès et d'exposition.

2.5 – **En secteur 1AUy**, les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLUi.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics.

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées mais strictement limitées au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.6 - La reconstruction à l'identique dans la limite des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

2.7 - L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Les piscines.

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

##### **1 - ACCES**

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».

**Sauf indication contraire portée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

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

3.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 4m.

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

~~3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.~~

3.5 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## **2 – VOIRIE**

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».**

**Sauf indication contraire portée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

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

3.8 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.9 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8 m (double sens) et 4 m (sens unique).

3.10 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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

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

### **Eaux pluviales**

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

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

### **3 – AUTRES RESEAUX**

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

### **4 - DECHETS MENAGERS**

4.6 - Les opérations groupées de cinq logements ou plus ainsi que les constructions à usage de commerces et activités de service devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### **5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

### ***ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

### **1 – EN SECTEURS 1AUa et 1AUaa :**

6.1 - **Sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement.**

### **2 – EN SECTEUR 1AUab :**

6.2 - **Sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à**

créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 0 à 5 mètres.

**3 – EN SECTEUR 1AUb :**

6.3 – A Saint-Emilion, les marges de recul par rapport à l'axe de la RD670 ne pourront être inférieures à 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

6.4 – Sur les autres communes, sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres.

**4 – EN SECTEUR 1AUc :**

6.5 - Sauf indications contraires portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

**5 – EN SECTEURS 1AUy :**

6.5 - Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 1089.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

6.6 - En agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

**6 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :**

6.7 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

6.9 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

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

**1 – EN SECTEURS 1AUa, 1AUab, 1AUb :**

7.1 – Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. La distance de la construction avec les autres limites séparatives latérales devra être à minima de 3 mètres.

**2 – EN SECTEURS 1AUaa et 1AUc :**

7.2 - Les constructions pourront être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

- soit à 3m des limites séparatives latérales.

**3 – EN SECTEURS 1AUy :**

7.3 – Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de chaque limite séparative latérale.

**4 – EN SECTEUR 1AUe :**

7.4 – Les constructions pourront être implantées :

Soit sur au moins une des limites séparatives latérales, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

Soit à 3m des limites séparatives latérales.

**5 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :**

7.5 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

7.7 - Pour les extensions des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant en conservant le recul de la construction existante.

7.8 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

7.9 - Toute construction nouvelle (hors piscine, annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

***ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ***

8.1 - **En secteurs 1AUy**, la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres.

***ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 – **En secteurs 1AUy**, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 70%.

9.2 – **En secteurs 1AUa, 1AUaa et 1AUab**, l'emprise maximale des constructions sera de 80 %.

9.3 – **En secteur 1AUb**, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.4 – **En secteur 1AUc**, l'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

9.5 – Les règles des précédents alinéas s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

***ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel du sol sur lequel se situe le projet.

**1 – EN SECTEUR 1AUe :**

10.1 – La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit (avec possibilité d'ajouter des combles) par rapport au terrain naturel sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

**2 – EN SECTEURS 1AUy :**

10.2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

**3 – EN SECTEUR 1AUa, 1AUaa, 1AUab, 1AUb et 1AUc :**

10.3 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, ou 6,50 mètres à l'acrotère.

10.4 – La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol sans toutefois excéder la hauteur de la construction principale.

**4 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :**

10.5 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

**ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code appelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

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

## **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)**

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

## **3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)**

### **3.1 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUe ET 1AUy :**

#### **TRAITEMENT DES FAÇADES**

13.3.1.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

##### **Murs**

13.3.1.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

13.3.1.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

13.3.1.4 - seront interdits :

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

##### **Revêtement des façades**

13.3.1.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

13.3.1.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

#### **COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE**

##### **Forme**

13.3.1.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

### **Ouvertures dans le plan de la toiture**

13.3.1.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### **Souches de cheminées et ouvrages techniques**

13.3.1.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

### **CLOTURES**

13.3.1.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

13.3.1.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent.

### **3.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUa, 1AUab, 1AUb ET 1AUc :**

#### **Volumétrie et aspect général**

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

Les constructions nouvelles devront avoir des volumes simples.

#### **Façades**

La façade principale et le faîtage principal sont soit parallèles à l'alignement soit perpendiculaires. Une orientation avec la façade au sud sera privilégiée.

Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels (ton pierre de Gironde ou de Charente).

Sont également autorisés :

- Le bardage bois est autorisé et est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée (se reporter au nuancier situé en annexe du présent règlement).
- L'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

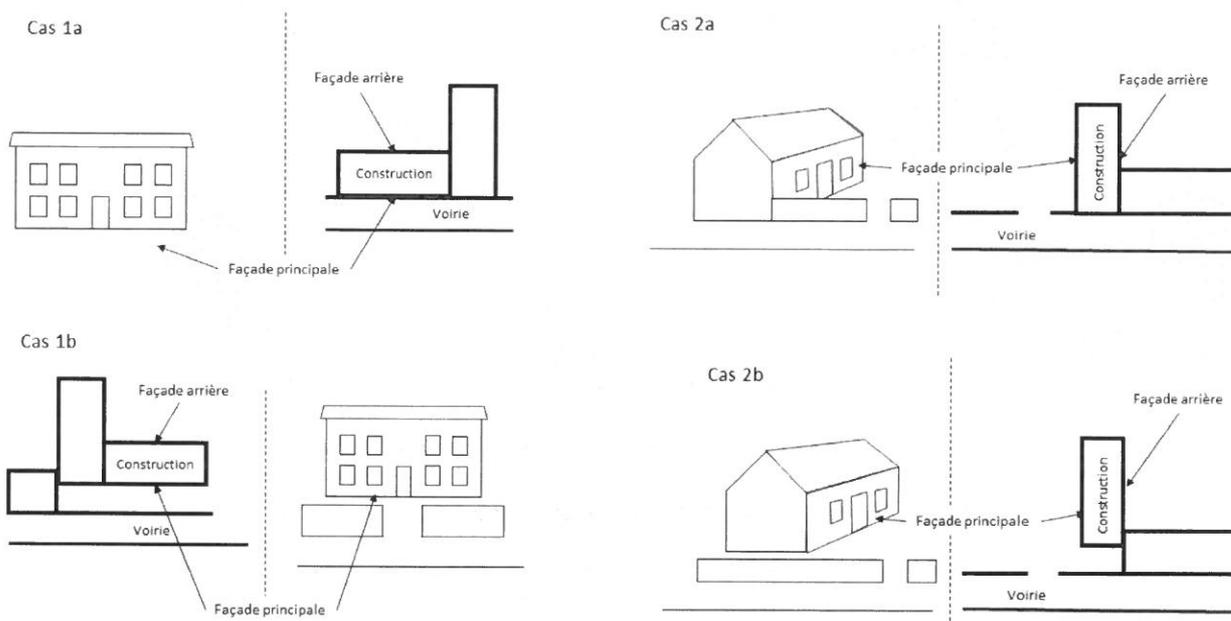
#### **Menuiserie**

***Sur les façades principales\****, la proportion des ouvertures sera plus haute que large.

Les couleurs des menuiseries s'en tiennent au nuancier joint en annexe.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Saint-Emilionnais

*\*Les croquis suivants sont de nature indicatives et non opposables. Ils visent simplement à préciser le terme de façade principale tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'a pas vocation à illustrer une exhaustivité*



de cas.

### Toitures

Dans le cas de toiture en pente, la toiture est couverte de tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou mélangée (pentes comprises entre 25 et 35%). Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles, les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, tuiles mécaniques losangées, zinc, cuivre, verre, polycarbonate transparent...) peut être autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

Les débords de toiture traditionnelle sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm.

**Les fenêtres de toit** devront être intégrées à la toiture.

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture pour conserver son unité et en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile.

Pour les constructions à usage de commerces et activités de service, **les équipements techniques** : cheminée, extracteur, ... devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Annexes et vérandas**

Pour les annexes et les vérandas dont l'emprise au sol est supérieure à 20m<sup>2</sup>, le choix des matériaux de façade et de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la construction principale.

### **Clôtures sur emprise publique**

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les brandes, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

Les panneaux de béton sont interdits.

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres ou d'enduit ton pierre (de Gironde ou de Charente), ou de parement de pierres calcaires fines de petites dimensions et d'épaisseur 15 cm minimum, avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres par rapport au sol naturel. Ce muret est surmonté, ou non, d'une partie à claire-voie (noir ou couleur sombre) et éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- soit d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 1,10 mètres (voir palette végétale "arbres isolés, lignes de fruitiers, haies et talus").

- soit d'une simple clôture à claire-voie.

Toute clôture doit être implantée à l'alignement.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

### **Clôtures en limites séparatives**

Les murs en pierre existants doivent être préservés sur toute leur hauteur et peuvent être prolongés sur la même hauteur, dans le même matériau et en respectant l'aspect traditionnel (pierres calcaires fines de petites dimensions et jointoiement à la chaux).

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et les panneaux de béton sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne sera supérieure à 2,00 mètres.

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 – En secteurs 1AUy, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.3 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ce, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.3 - Dans le reste de la zone 1AU, les surfaces affectées au stationnement sur l'assiette de projet, doivent être les suivantes :

**a - Constructions à usage d'habitation :**

- habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les ensembles de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

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

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :**

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,

Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité,

Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

12.4 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

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

**1 - ESPACES LIBRES**

13.1. - Sur le terrain d'assiette du projet, au moins 50 % des espaces libres devront rester perméables.

13.2 – En secteurs 1AUy et 1AUe, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.3 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Dans le cas où l'urbanisation (toute construction nouvelle hors annexes, garages et piscines) se développe en limite d'une zone agricole définie dans le plan de zonage du PLUi, un espace de transition sera aménagé, sur le terrain d'assiette du projet, en limite de la zone agricole et sur une épaisseur d'au moins 10 mètres. Il sera aménagé sous la forme d'espace boisé et arboré, composé d'espèces locales et variées.

Cet espace pourra accueillir des fonctions de stationnement ou d'espaces de circulation. A ce titre, les voies existantes ou à créer pourront être comprises dans cet espace.

Enfin, une attention particulière sera apportée à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

## **2 - PLANTATIONS**

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

13.6 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup>.

13.7 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

14.1 – Sans objet

### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 – Sans objet

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

16.1 – Sans objet

