

GRAYAN ET L'HOPITAL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.0 Règlement

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 2/02/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 13/06/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 29/09/2025 au 31/10/2025

PLU approuvé par D.C.M du 6/03/2026



SIRE Conseil

CHARLOT

SOMMAIRE

1.	DISPOSITIONS GENERALES	5
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
I)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	25
II)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	37
III)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	49
IV)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	61
V)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	73
VI)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	87
VII)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	97
VIII)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	111
IX)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	123
X)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	137
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	147
XI)	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	149
4.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	153
XII)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	155
XIII)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	171
XIV)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL	185
5.	LEXIQUE	193
6.	NUANCIERS DE COULEURS	209
7.	PATRIMOINE PRESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19	213
8.	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	217

1. DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Grayan et l'Hôpital.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLU sont applicables sous réserve du droit des tiers définis au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU.

Par ailleurs, il est rappelé que les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements continuent à s'appliquer durant 5 années à partir de l'arrêté du permis d'aménager. Si le règlement du PLU est moins restrictif, le règlement de lotissement continue de s'appliquer durant 10 ans à compter de l'aménagement du lotissement (soit environ 5 années supplémentaires).

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

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

Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- zone UA : Zone urbaine dense (bourg ancien de Grayan
- zone UB : Zone urbaine qui encercle le bourg
- zone UC : Zone urbaine de type pavillonnaire en extension (bourg de Grayan et l'Hôpital) et du Secteur Déjà Urbanisé de Daugagnan (UCsdu)
- Zone UD : Zones urbanisés sous forme pavillonnaire peu dense, d'extension du bourg ou du village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan (UDsdu).
- zone UF (Inconstructible) : zones urbaines situées en discontinuités des zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital ou du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.
- zone UE : Zone d'équipements collectifs et de services urbains.
- zone UK : Zone de camping.
- Zone UL : Zone d'hébergement de loisirs.
- Zone UT : Zone touristique et d'hébergement de loisirs.
- zone UX : Zone d'activités artisanales et industrielles.

Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les zones à caractère naturel de la commune, destinés à être ouvertes à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les O.A.P. ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

- Zone 2AU : zone de réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces zones sont :

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend différents secteurs :

- **Le secteur NL** correspondant à la zone naturelle littorale qui préserve les espaces proches du rivage (EPR) et les espaces remarquables (Natura 2000, znieffs).
- **Le secteur Nc** : secteur naturel à vocation commerciale au Gurp (commerce existant)
- **Le secteur Ne** : secteur naturel dédié aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer
- **Le secteur Ng** : secteur naturel qui correspond au secteur du parcours de golf existants.
- **Le secteur Nm** : secteur naturel qui correspond à l'activité du motocross,
- **Le secteur Ns** : secteur naturel à vocation sportive existant au Gurp,
- **Le secteur Nks** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée existant dans le périmètre du centre naturiste Euronat, permettant le logement des saisonniers.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Application du règlement dans le cas de division de terrains (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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.

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet sauf pour les zones UK et UT.

Permis de démolir (article R.421-28 du Code de l'Urbanisme)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article [L. 313-4](#) ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

Édification de clôtures soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#) ;
- d) Obligation de soumettre les clôtures à déclaration

Adaptations mineures (article L-152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme, dans ses articles L152-4 à L152-6.

Autres législations

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

Les autorisations d'urbanisme délivrées sur la base du PLU ne remettent pas en cause les contraintes et dispositions issues des autres législations. Ces autorisations sont délivrées sous réserve du droit des tiers. Les recours de tiers relèvent des juridictions civiles.

Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;

- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLU. Cette annexion conditionne leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, lorsqu'elles n'ont pas été publiées sur le Géoportail National de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire sont annexées au présent PLU.

Les dispositions en matière de stationnement

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

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Exploitation forestière</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Habitation	<i>Logement</i>	Pour les nouvelles constructions, hors opération d'ensemble : 2 places par logement. Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements : 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place par logement
	<i>Hébergement</i>	1 place de stationnement par tranche de trois lits d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). Artisanat : 1 place minimum de stationnement par employé

	<i>Restauration</i>	<i>1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<i>1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Hébergements hôteliers : <i>1 place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i> Hébergements touristiques : <i>1 place pour 5 personnes calculée sur la capacité d'accueil</i>
	<i>Cinéma</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Équipements sportifs</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Lieux de culte</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Autres équipements recevant du public</i> Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.	Activités à vocation de loisirs <i>1 place par tranche de cinq personnes, calculée sur la capacité d'accueil (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	<i>1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Entrepôt</i>	<i>1 place minimale de stationnement par employé</i>

	<i>Bureau</i>	<i>1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

Calcul de la surface d'un emplacement pour une voiture : 25 m² soit 5 m X 2,5 m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement

Concernant le stationnement vélo, selon l'arrêté du 30 juin 2022, précisant les modalités d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM), il est imposé la réalisation d'1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et de 2 emplacements à partir de 3 pièces principales.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100m² : 1m² par tranche complète de 50m² de surface de plancher ou 1 emplacement vélo pour 5 employés ;
- pour les équipements : 30m² de locaux ou 30 emplacements pour 100 usagers.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L.151-41 4 du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Au titre de la loi littoral, les boisements repérés comme espaces boisés les plus significatifs sont qualifiés en espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

Le patrimoine bâti ou paysager à préserver au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services de l'UDAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

Règles générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ;
- les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent ;
 - o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité,
 - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural,
 - o traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer leur qualité patrimoniale,
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires,
 - o Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver :

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;

- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. Les espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant sont interdites.

Prescription L.151-23 pour les espaces naturels :

- Préserver tous types de végétaux en interdisant toutes nouvelles constructions.
- Possibilité d'abattage sélectif, dûment justifié par l'entretien des berges ou des milieux, et/ou des missions de services publics et d'intérêt général.
- En cas d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, la compensation sera de 2 grands feuillus par arbre abattu de même force et taille : circonférence de 12/14 cm mesurée à 1 m du sol minimum. Les espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant sont interdites.
- Pour les surfaces déjà minéralisées, des replantations seront demandées sur ces surfaces.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovants visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Droit de préemption

Un plan intégré en annexe du présent PLU délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain renforcé. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

Le plan sera intégré lors de l'approbation du présent PLU et reprendra l'ensemble des zones U et AU du zonage.

Risque feux de forêt

Rappel du PPRIF

La commune est soumise au risque feux de forêt, et est couverte par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Le PPRIF est une servitude d'utilité publique et appelle à conformité.

Le tableau ci-dessous rappelle les mesures de débroussaillage figurant dans le PPRIF en vigueur (pour les nouveaux projets). L'intégralité du règlement du PPRIF est consultable dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Zone rouge	<i>Autorisés avec prescriptions</i>
Cas pour les nouveaux projets	► <i>Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme et de tout autre réglementation en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles listées au 2.1.1.1 B doivent respecter les prescriptions concernant la résistance au feu des matériaux utilisés, précisés en annexe 2 et 3.</i> ► <i>Les nouvelles réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devront impérativement être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire ; aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.</i> ► <i>Les haies, clôtures ou constructions ne seront pas réalisées à partir de végétaux secs d'un diamètre inférieur à 10 mm, de type « brande » (bruyère arbustive) ou genêt</i> DÉBROUSSAILLEMENT • Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, définis au sens de l'article L322-3 du Code Forestier, la distance de débroussaillage obligatoire est portée à 100 m. • Une bande périmétrale de 100 m de large sera maintenue débroussaillée autour des installations d'accueil touristique ; cette largeur s'apprécie à partir de la limite de chaque terrain. Les accès à ce type d'installation sont aussi soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie. • Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée. • Débroussaillage le long des voies communales ouvertes à la circulation publique Le débroussaillage le long des voies ouvertes à la circulation publique est rendu obligatoire par l'article L.322-7 du code forestier ; Le Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies a identifié des voies communales ouvertes à la circulation publique soumises à une obligation de débroussaillage sur une profondeur de 20 mètres.

	AUTRES MESURES D'EXPLOITATION □ Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions. □ Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment
Zone orange Cas pour les nouveaux projets	<i>Autorisés avec prescriptions</i> ► <i>Les projets autorisés en zone rouge</i> ► <i>Les projets s'inscrivant dans les démarches suivantes :</i> <i>Les opérations d'urbanisme groupé d'habitat ou d'activité (ZAC, lotissement, permis de construire groupés,...) sous réserve que l'opération totale présente une superficie d'au moins 1 hectare et une densité minimale de 5 logements ou lots à l'hectare et qu'un accès aux zones naturelles à partir des voiries internes soit conservé tous les 200 m avec au moins un accès normalisé par opération groupée.</i> <i>Les opérations d'urbanisme non groupé (tous les cas non visés à l'alinéa précédent) qui contribuent à la diminution du niveau de risque global sur les enjeux existants tels que l'amélioration de la forme urbaine (résorption de "dents creuses") et la densification de l'habitat. Ces opérations devront être en continuité avec les zones actuellement urbanisées et conserver un accès normalisé aux zones naturelles tous les 200 m à partir des voiries, s'il n'existe pas de piste périphérique telle que définie dans les projets groupés.</i> - <i>En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé ; isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.</i> - <i>Pour les opérations groupées, sur la totalité du périmètre de l'opération au contact de ces espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches), est rendu obligatoire la création d'une piste périphérique permettant un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes). Cette piste aura une largeur minimale de 5 m hors fossés. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.</i> <i>Les issues de la piste d'accès doivent être raccordées aux voiries ouvertes à la circulation ou aux pistes de DFCI existantes. Cette piste ne doit pas présenter de «cul-de-sac».</i> <i>L'entretien de la piste devra être assuré par une structure pérenne sous maîtrise d'ouvrage publique-ou privée (association de propriétaires...)</i>

	<i>Cette piste pourra-faire partie de la zone non aedificandi, ou bien être réalisée sur la parcelle adjacente avec l'accord écrit du propriétaire.</i> <i>Ces aménagements sont obligatoires tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi et la piste périmétrale initiales peuvent être réaménagées, et éventuellement cédées au nouveau projet.</i> • <i>Les équipements publics de lutte contre l'incendie seront réalisés par la puissance publique ou par l'aménageur avec lequel une convention de rétrocession sera conclue pour garantir la gestion ultérieure de ces équipements. Ces travaux devront être vérifiés et leur efficacité validée par un organisme agréé.</i> DÉBROUSSAILLEMENT • Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4 du PPRIF) • <i>Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.</i> 2.2.1.2.2. AUTRES MESURES D'EXPLOITATION ☐ <i>Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions.</i> ☐ <i>Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment</i>
Zone bleue Cas pour les nouveaux projets	En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement. <i>Cet aménagement est obligatoire tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi peut être réaménagée, et éventuellement cédée au nouveau projet.</i> • Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4)

La commune est également concernée par le **règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie** du 7 juillet 2023, également annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) pris en application de l'article L.131-10 du Code Forestier, fixe notamment :

- ✓ Les périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toute nature (Partie I - article 2 de l'arrêté préfectoral) ;
- ✓ La définition et les modalités obligatoires du débroussaillage (partie II – article 6 de l'arrêté préfectoral).

Rappel des conditions de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toutes natures, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

Article 2: Périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toute nature

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal, ou par un plan de prévention des risques d'incendies de forêt – PPRIF).
L'ensemble des surfaces situées à l'intérieur du périmètre des installations concernées doivent être débroussaillées. Les aires de stationnement aménagées, les terrains aménagés pour accueillir du public notamment les sites de loisir aménagés, plans plage, ainsi que les terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, ; éolien...) sont notamment concernées ;
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre de la bande de roulement.
- Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1 (zone d'aménagement concerté ou Z.A.C.), L. 322-2 (association foncière urbaine ou A.F.U.) et L. 442-1 (lotissement) du code de l'urbanisme sur la totalité de leur surface ;
- Sur les terrains mentionnés aux articles suivants du code de l'urbanisme :
 - L. 443-1 à L. 443-3 concernant les terrains de camping, parcs résidentiels destinés à l'accueil de résidences mobiles ou habitations légères de loisir sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;
 - L. 444-1 concernant les terrains accueillant des caravanes pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;
- Aux abords des installations mentionnées à l'article L. 515-32 du code de l'environnement, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement. À l'intérieur de ces sites, les modalités du a) s'appliquent.

Article 2 de l'arrêté préfectoral précité

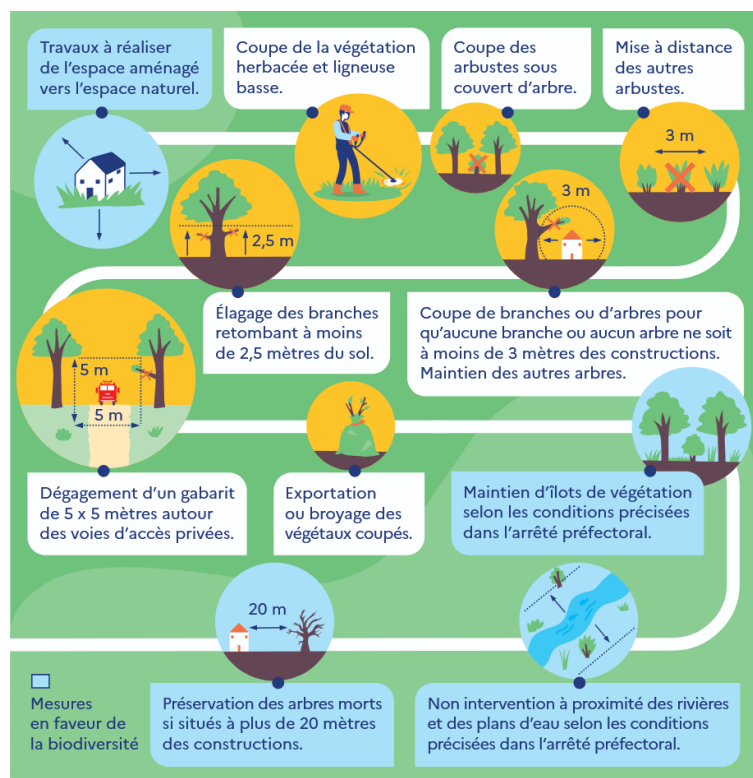
Rappel des modalités obligatoires du débroussaillage, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

Article 6 : Définition et modalités obligatoires du débroussaillage

Sous réserve des dispositions particulières prévues aux articles 7 à 10, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé comprennent l'ensemble des opérations suivantes :

- La coupe ou le broyage de la végétation herbacée et ligneuse basse. Cela concerne a minima la végétation de l'année précédente ;
- La coupe ou le broyage des arbustes situés sous le couvert d'arbres ;
- La coupe ou le broyage des arbustes non situés sous le couvert d'arbres, avec la possibilité de conserver des arbustes à condition que leur houppier soit mis à une distance de 3 mètres des houppiers des autres arbustes maintenus, des houppiers des arbres, et des constructions, chantiers ou installations de toute nature ainsi qu'à une distance de 6 mètres de la bande de roulement des voies routières ;
- La coupe de branches ou d'arbres, afin qu'aucune partie de l'arbre ne soit située à moins de 3 mètres en tout point des constructions, chantiers ou installations de toute nature ;
- L'élagage des arbres afin qu'aucune branche ne retombe à moins de 2,5 mètres du sol. Cet élagage ne doit cependant pas conduire à élaguer plus du tiers de la hauteur totale de l'arbre ;
- Le dégagement de toute végétation présente au-dessus de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation motorisée et des voies d'accès aux constructions, chantiers ou installations de toute nature. Cette modalité est mise en œuvre en réalisant un gabarit de 5 mètres de hauteur et 5 mètres de largeur, bande de roulement comprise, au-dessus des voies précitées ;
- L'élimination par broyage sur place ou par exportation de l'ensemble des rémanents et produits végétaux issus du débroussaillage. L'élimination par brûlage est interdite sauf dérogations prévues par le RiPFCI. Il est rappelé qu'après exploitation d'une coupe forestière dans une parcelle, le propriétaire de la parcelle (sur la partie concernée par les OLD) est tenu de nettoyer les coupes des rémanents et des branchages.

Article 6 de l'arrêté préfectoral précité



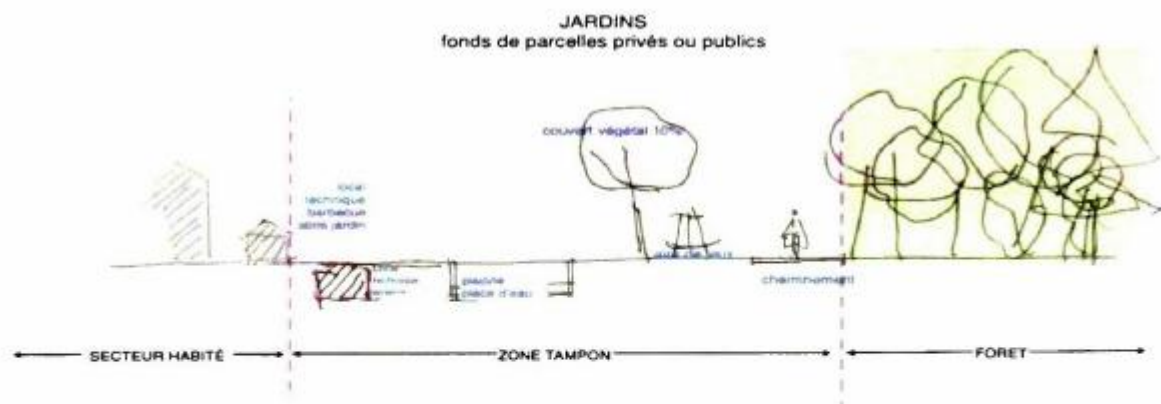
L'arrêté préfectoral prévoit également des modalités complémentaires, dérogatoires et spécifiques, auxquelles il convient de se référer.

Sont également annexés la cartographie informative portant sur les secteurs soumis aux OLD (issues des données Géorisques) et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

Le porter à connaissance de l'Etat concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt requiert, dans son annexe 2, **une bande de sécurisation** dans le cadre de la création d'enjeux nouveaux à l'interface forêt/urbanisation.

Elle doit a minima respecter les principes du Guide pour la prise en compte du risque incendie dans le massif forestier des Landes de décembre 2011, à savoir :

- Elle doit en outre être conforme aux documents d'urbanisme applicables et peut en ce sens être étendue. Elle peut supporter tous les usages et utilisations sous réserve que ceux-ci ne génèrent pas d'ajout de masse combustible.



Extrait annexe2 du PAC concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt.

- non bâtie ;
- maintenue en état débroussaillé afin de répondre aux obligations légales de débroussaillage :

- défrichée au sens où le traitement appliqué doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte ;
- incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet ou à l'extérieur de l'emprise dès lors que la vocation de sécurisation de cette bande est garantie sur le long terme (par exemple, une partie de la bande peut faire l'objet d'un bail emphytéotique garantissant que le porteur de projet en assure la maîtrise sur une durée importante, d'une convention notariée ou être incluse dans une propriété publique qui atteste de l'absence de couvert forestier) ;
- supportant une piste périmétrale permettant la défendabilité du site ;
- et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux et à limiter les éclosions de feu (ex : interdiction des stationnements, des barbecues, ...).

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à certaines règles notamment du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLU.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre du village. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, qui comprend toutes les fonctions urbaines qui se trouvent traditionnellement dans les bourgs : l'habitat, le commerce, les équipements et les services ainsi que quelques activités de services et d'activités, et dont il convient de préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

Les constructions seront implantées de préférence en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement des voies afin de conserver l'aspect dense existant.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : 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.

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

UA/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Autorisé	Uniquement des résidences principales
	<i>Hébergement</i>	Autorisée	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisée	
	<i>Restauration</i>	Autorisée	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Autorisée	
	<i>Cinéma</i>	Autorisée	
	<i>Hôtel</i>	Autorisée	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisée	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisée	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisée	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Autorisée	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Autorisée	

	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisée	
	<i>Lieux de culte</i>	Autorisée	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Autorisée	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Autorisée	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Autorisée	

Usages des sols	Interdiction / Autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdites	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdits	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdites	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF

UA/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UA/2.1. CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ;
- soit selon un recul compris entre 0 et 5 mètres de l'alignement.
- Soit le même recul que les constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 m minimum de l'axe des cours d'eau et fossés.

Un autre recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions voisines existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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.

Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

UA/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit de limite séparative à limite séparative ;
- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative si la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 2,5m et que l'emprise au sol de l'annexe est inférieure ou égale à 50m² ;

- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UA/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre chaque construction non contiguë sera au minimum de 3 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à l'article 2.10. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

UA/2.1.4. EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale cumulée des constructions sera de 70 %.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

UA/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 7m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- 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.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

UA/2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UA/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UA/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture,
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Pour les façades des locaux de commerces ou d'artisanat existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant. Les enduits ciments sont interdits, comme l'isolation par l'extérieur des constructions en pierre.

UA/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdits.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons beige ou gris très clair.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;
- les bacs aciers
- les plaques fibrociment ;
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;
- soit d'une clôture ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

Sont interdits les plaques de bétons.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 1,75 m.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et

inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existant sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

UA/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UA/2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il doit être aménagé un minimum de 30 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20 % de la surface doit être aménagée 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 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant ni un caractère invasif, ni un caractère hautement inflammable.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UA/2.4. STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UA/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA/3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation ;

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UA/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

Les chemins d'accès de plus de 25 mètres de profondeur sont interdits.

Au-delà de 25 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles du chapitre 3.1.1.

UA/3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent.

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

UA/3.2.1. EAU POTABLE

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

UA/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

UA/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés

obligatoirement en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique : raccordement qui sera obligatoire dès mise en fonctionnement du réseau.

UA/3.2.4. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables. Implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume ou intégré à l'opération.

UA/3.2.5. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L. 134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, cette profondeur pouvant être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des déclarations d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Ainsi, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB couvre les extensions contemporaines du centre bourg sous forme d'îlots périphériques ou l'extension le long des voies. Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien, composent une densité importante mais dans une moindre mesure qu'en zone UA.

La zone UB regroupe plusieurs fonctions urbaines : habitat, équipements et services publics ainsi que quelques activités artisanales.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : 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.

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

UB/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Autorisé	
	<i>Hébergement</i>	Autorisé	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé sous conditions	* Les constructions et annexes destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>	Autorisé	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Autorisé	
	<i>Cinéma</i>	Interdit	
	<i>Hôtel</i>	Autorisé	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisé	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisé	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisé	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Autorisé	

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdite	
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisé	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdits	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisé	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Autorisé	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Autorisé	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

Usages des sols	Interdits	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdites	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdits	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UB/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UB/2.1. CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

UB2/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ;
- soit selon un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Soit le même recul que les constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 m minimum de l'axe des cours d'eau et fossés.

Un autre recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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.

Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

UB2/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres ;
- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative si la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 2,5m et que l'emprise au sol de l'annexe est inférieure ou égale à 50m² ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UB2/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 3 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à l'article 2.11. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

UB2/2.1.4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de 60 %.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

UB2/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère..

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 7 m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- 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.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UB/2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UB2/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UB2/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...).

Pour les façades des locaux commerciaux et artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant.

UB2/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdits.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons beiges ou gris très clair.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticale ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;
- les bacs aciers
- les plaques fibrociment ;
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;

- soit d'une clôture à ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

Sont interdits les plaques de bétons.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 1,75 m.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m, et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existant sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

UB2/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre les techniques de constructions nécessaires afin d'éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UB/2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il doit être aménagé un minimum de 40 % d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigée. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère envahissant, ainsi que les espèces hautement inflammables.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20 % de la surface doit être aménagée 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 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère invasif.

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

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UB/2.4. STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UB/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB/3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB2/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de parcelles limitrophes.

UB2/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

Les chemins d'accès de plus de 25 mètres de profondeur sont interdits.

Au-delà de 25 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles du chapitre 3.1.1.

UB/3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UB2/3.2.1. EAU POTABLE

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

UB2/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UB2/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique : raccordement qui sera obligatoire dès mise en fonctionnement du réseau.

UB2/3.2.4. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables. Implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume ou intégré à l'opération.

UB2/3.2.5. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L. 134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, cette profondeur pouvant être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des déclarations d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Ainsi, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UC couvre un secteur urbain du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan.

La zone UC est principalement à vocation d'habitat.

Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : 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.

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

UC/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / Autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Autorisé	
	<i>Hébergement</i>	Autorisé	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdit	
	<i>Restauration</i>	Interdit	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Autorisés	Interdite en zone UCsdu
	<i>Cinéma</i>	Interdit	
	<i>Hôtel</i>	Interdit	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	Interdite en en zone UCsdu
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	Interdite en en zone UCsdu
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdit	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdit	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdit	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdit	

	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisés	Interdite en en zone UC sdu
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdit	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Interdit	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdit	

Usages des sols	Interdiction / Autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdit	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdit	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdit	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdit	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdit	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UC/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UC/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

UC/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon le même recul que les constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction.

Un autre recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;

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.

UC/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres ;
- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative si la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 2,5m et que l'emprise au sol de l'annexe est inférieure ou égale à 50m² ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UC/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre 2 constructions non contiguës sera au minimum de 4 mètres.

En zone UCsdu, la distance entre 2 constructions non contiguës sera de 4 mètres au maximum.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à l'article 2.10. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

UC/2.1.4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de 50 %.

En zone UCsdu, l'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

UC/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- 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.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UC/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UC/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UC/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...).

Pour les façades des locaux commerciaux et artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant.

UC/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

-

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdits.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;
- les bacs aciers
- les plaques fibrociment ;

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;

- soit d'une clôture ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

Sont interdits les plaques de bétons.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 1,75 m.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existant sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

UC/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires afin d'éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UC/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il doit être aménagé un minimum de 40 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

En secteur UCsdu, il doit être aménagé un minimum de 50 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UC/2.4 STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UC/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UC2/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

Les chemins d'accès de plus de 25 mètres de profondeur sont interdits.

Au-delà de 25 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles du chapitre 3.1.1.

UC/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UC2/3.2.1. EAU POTABLE

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

UC2/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UC2/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

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

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

UC2/3.2.4. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables. Implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume ou intégré à l'opération.

UC2/3.2.5. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

IV) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UD

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des déclarations d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Ainsi, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD couvre un secteur urbain peu dense en extension du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital et du SDU de Daugagnan.

La zone UD est à vocation d'habitat.

Les dispositions du présent règlement de la zone UD dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : 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.

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

UD/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UD/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / Autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Autorisés	
	<i>Hébergement</i>	Autorisés	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdit	
	<i>Restauration</i>	Interdit	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Autorisés	Interdite en en zone UD sdu
	<i>Cinéma</i>	Interdit	
	<i>Hôtel</i>	Interdit	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	Interdite en en zone UD sdu
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	Interdite en en zone UD sdu
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdit	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdit	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdit	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdit	

	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisés	Interdite en en zone UD sdu
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdit	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Interdit	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdit	

Usages des sols	Interdiction / Autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdit	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdit	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdit	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdit	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdit	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF.

UD/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UD/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit selon un recul minimum de 6 mètres,
- Soit selon le même recul que les constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 m minimum de l'axe des cours d'eau et fossés.

Un autre recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;

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.

UD/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative si la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 2,5m et que l'emprise au sol de l'annexe est inférieure ou égale à 50m² ;
- soit à 4 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UD/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre 2 constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres.

En zone UDsd, la distance entre 2 constructions non contiguës sera de 4 mètres au maximum.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à l'article 2.1.3. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

UD/2.1.4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de 40 %.

En zone UDsd, l'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLU et en une seule fois.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

UD/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 7m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- 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.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

UC/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UD/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UD/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...).

Pour les façades des locaux commerciaux et artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant.

UD/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;
- les bacs aciers
- les plaques fibrociment ;
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;
- soit d'une clôture ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

Sont interdits les plaques de bétons.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 1,75 m.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existant sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

UD/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires afin d'éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UD/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il doit être aménagé un minimum de 50 % d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

En secteur UDsd, il doit être aménagé un minimum de 60 % d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UD/2.4 STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UD/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UD/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UD/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

Les chemins d'accès de plus de 25 mètres de profondeur sont interdits.

Au-delà de 25 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles du chapitre 3.1.1

UD/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UD/3.2.1. EAU POTABLE

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

UD/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UD/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

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

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

UD/3.2.4. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables. Implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume ou intégré à l'opération.

UD/3.2.5. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

V) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UF

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UF couvre de nombreux secteurs correspondant aux zones urbaines situées en discontinuités des zones urbaines du bourg de Grayan, du village de l'Hôpital ou du secteur déjà urbanisé de Daugagnan.

Il s'agit de zones d'habitat diffus, peu équipées dans lesquelles les nouvelles constructions sont interdites.

UF/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UF/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	* Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
Habitation	<i>Logement</i>	Interdite	* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
	<i>Hébergement</i>	Interdite	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdite	
	<i>Restauration</i>	Interdite	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdite	
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdite	
	<i>Cinéma</i>	Interdite	
	<i>Hôtel</i>	Interdite	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdite	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	

	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdite	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdite	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdite	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdite	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdite	
	<i>Bureau</i>	Interdite	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdite	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

Usages des sols	Interdiction / autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdites	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdits	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdites	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et en application des dispositions suivantes :

- L'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante a la date d'approbation du PLU et en une seule fois.
- Les annexes sous réserve :
 - Pour les annexes non accolées à l'habitation, d'être à proximité immédiate de celle-ci et que le traitement de l'espace séparant l'habitation de l'annexe fasse en sorte que cette dernière forme avec elle un même ensemble architectural.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UF/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UF/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

UF/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres,

Les constructions doivent respecter un recul de 10 m minimum de l'axe des cours d'eau et fossés.

Un autre recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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.

Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

UF/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative si la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 2,5m et que l'emprise au sol de l'annexe est inférieure ou égale à 50m² ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UF/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre 2 constructions non contiguës sera de 4 mètres au maximum.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à l'article 2.10. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

Les piscines et les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m² d'emprise sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 25 m autour de l'habitation.

UF/2.1.4. EMPRISE AU SOL

L'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et en une seule fois.

L'emprise au sol totale de l'habitation et de ses extensions et des annexes ne pourra pas dépasser 250 m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

UF/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 7m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- 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.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UF/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UF/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UF/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...).

Pour les façades des locaux commerciaux et artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant.

UF/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;

- les bacs aciers

- les plaques fibrociment ;

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;

- soit d'une clôture ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

Sont interdits les plaques de bétons.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 1,75 m.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

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

UF/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires afin d'éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UF/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il doit être aménagé un minimum de 50 % d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20 % de la surface doit être aménagée 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 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère invasif.

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

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UF/2.4 STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UF/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UF/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UF/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UF/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

UF/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UF/3.2.1. EAU POTABLE

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

UF/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les extensions des constructions à usage d'habitation devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UF/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

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

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

UF/3.2.4. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables. Implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume ou intégré à l'opération.

UF/3.2.5. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 mètres en moyenne.

VI) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des déclarations d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Ainsi, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE couvre des entités urbaines communales dont la vocation principale est de rassembler les équipements publics et/ou d'intérêt collectif (mairie, église, terrains de sport et équipements sportifs, ...).

UE/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdit	* Les logements, s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
	<i>Hébergement</i>	Interdit	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdits	
	<i>Restauration</i>	Interdits	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdits	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdite	
	<i>Cinéma</i>	Interdit	
	<i>Hôtel</i>	Interdit	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Autorisés	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Autorisés	

	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisés	
	<i>Lieux de culte</i>	Autorisés	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Interdite	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdite	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdiction / autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdites	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UE/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UE/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'axe des cours d'eau et fossés.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de contraintes techniques avérées.

UE/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UE/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

UE/2.1.4. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

UE/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

UE/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UE/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UE/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

UE/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdits.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

UE/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UE/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il doit être aménagé un minimum de 40 % d'espace non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. Les espaces libres doivent être aménagés, plantés d'arbres et végétalisés, avec un minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espace libre.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, avec une attention particulière portée sur le choix d'espèces d'intérêt écologique et/ou paysager, et également d'espèces présentant un caractère peu inflammable. Les plantations arborées pourront présenter un caractère groupé afin de favoriser la constitution d'un îlot de fraîcheur.

Un traitement paysager des abords de la route des Trieux est attendu avec la plantation d'arbres de haute tige sous forme d'un linéaire arboré, afin de favoriser l'intégration visuelle de la zone.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UE/2.4 STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UE/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation ;

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UE/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

UE/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable

auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

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

UE/3.2.1. EAU POTABLE

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

UE/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UE/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés,

obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

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

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

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

UE/3.2.4. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L. 134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; Cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

VII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UK

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise au risque littoral. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques de recul du trait de côte et avancée dunaire (PPRL), approuvé par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée exclusivement à des équipements de tourisme : terrains de camping et de caravanage ainsi qu'aux équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence (campings du bourg de Grayan, camping municipal du Gurp et camping d'Euronat).

La zone UK compte un secteur UKi permettant la gestion et l'extension du centre équestre du centre touristique Euronat.

UK/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UK/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / Autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdit	
	<i>Hébergement</i>	Autorisé sous conditions	* Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et sont intégrés dans le bâtiment d'activité. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé sous conditions	La sous-destination « artisanat » est interdite. Le commerce de détail est autorisé sous réserve de s'inscrire en complémentarité de l'activité d'hébergement touristique existante.
	<i>Restauration</i>	Autorisé sous conditions	La restauration est autorisée sous réserve de s'inscrire en complémentarité de l'activité d'hébergement touristique existante.
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdite	A l'exception du secteur UKi
	<i>Cinéma</i>	Interdit	
	<i>Hôtel</i>	Interdit	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisé	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	
	<i>Locaux techniques et industriels des</i>	Autorisés	

	<i>administrations publiques et assimilées</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdits	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Autorisé	
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisés	En secteur UKi, sont autorisées les constructions, installations, annexes et extension des constructions existantes à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres (centre équestre).
	<i>Lieux de culte</i>	Interdits	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdit	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Autorisés	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Autorisé sous conditions	Autorisée si l'activité est liée ou complémentaire à l'activité du camping.

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdiction / Autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Autorisés	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos,...)</i>	Autorisés	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

En secteur UKi, sont autorisées les constructions, installations, annexes et extension des constructions existantes à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres (centre équestre).

Par ailleurs, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées si elles sont liées aux activités équestres.

UK/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UK/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UK/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou emplacement de tente, caravane..., doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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.

UK/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, tout emplacement et tout hébergement doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UK/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre 2 constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres.

Non réglementé en secteur UKi.

UK/2.1.4. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

La capacité des terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 50 emplacements ou unités d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²) pour les campings de Euronat et du camping municipal du Gurp.

La capacité des terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 80 emplacements ou unités d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²) pour les campings de Grayan.

Les habitations légères de loisirs (HLL) ne pourront excéder 35 m² d'emprise au sol par unité.

Lorsqu'il est prévu simultanément les deux occupations du sol, la surface de plancher et le nombre d'emplacements seront calculés au prorata de la superficie occupée par chaque type d'occupation du sol, selon les normes ci-dessus.

L'emprise au sol et la capacité du terrain de camping et de caravanning du Gurp ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme.

Le nombre maximum d'emplacements d'habitations légères de loisirs du camping d'Euronat est limitée à 131.

En secteur UKi : l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 10% du terrain d'assiette du projet.

UK/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur UKi : la hauteur des constructions, installations, annexes et extension des constructions existantes nécessaires ou liées au centre équestre de Euronat est limité 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6 m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- 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,...).

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

UK/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UK/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UK/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...).

~~L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.~~

Pour les façades des locaux commerciaux et artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant. ~~Les enduits-ciments sont interdits, comme l'isolation par l'extérieur des constructions en pierre.~~

UK/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas ou pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non, à l'exception des polytuiles ;
- les bacs aciers
- les plaques fibrociment ;
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments communs et pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses.

Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

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

UK/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires afin d'éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UK/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 40 % de la superficie de l'emprise foncière.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra vous être demandé d'effectuer une désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque végétal supprimé devra être remplacé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque végétal supprimé devra être remplacé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

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 et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Des rideaux végétaux (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UK/2.4 STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UK/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UK/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UK/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UK/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

UK/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UK/3.2.1. EAU POTABLE

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

UK/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UK/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

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

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

UK/3.2.4. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; Cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UL

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des déclarations d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Ainsi, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée exclusivement à des équipements de loisirs et d'hébergements touristiques dans la bourg de Grayan.

UL/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UL/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdit	* Les logements, s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
	<i>Hébergement</i>	Autorisé	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdits	
	<i>Restauration</i>	Interdits	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdits	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdite	
	<i>Cinéma</i>	Interdit	
	<i>Hôtel</i>	Autorisé	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisés	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdits	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdits	

	<i>Équipements sportifs</i>	Interdits	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdits	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Interdite	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdite	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdiction / autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Autorisées	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UL/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UL/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'axe des cours d'eau et fossés.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de contraintes techniques avérées.

UL/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives ;
- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 5 m.

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative si la hauteur de l'annexe est inférieure au égale à 2,5m et que l'emprise au sol de l'annexe est inférieure au égale à 50m² ;
- soit à 5 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UL/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre chaque construction non contiguë sera au minimum de 3 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à l'article 2.8. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

UL/2.1.4. EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale cumulée des constructions sera de 50 % de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

UL/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 7m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- 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.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

UL/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UL/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UL/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;
- les bacs aciers,
- les plaques fibrociment ;

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte). La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

Clôtures

La clôture sur voies est interdite.

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

UL/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UL/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 50 % de la superficie de l'emprise foncière. Les espaces libres doivent être aménagés, plantés d'arbres et végétalisés, avec un minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espace libre.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, avec une attention particulière portée sur le choix d'espèces d'intérêt écologique et/ou paysager, et également d'espèces présentant un caractère peu inflammable. Les plantations arborées pourront présenter un caractère groupé afin de favoriser la constitution d'un îlot de fraîcheur.

Un traitement paysager des abords de la route des Trieux est attendu avec la plantation d'arbres de haute tige sous forme d'un linéaire arboré, afin de favoriser l'intégration visuelle de la zone.

Afin de lutter contre les ilots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UL/2.4 STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UL/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UL/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation ;

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UL/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

UL/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UL/3.2.1. EAU POTABLE

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

UL/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UL/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

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

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

UL/3.2.4. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; Cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

IX) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UT

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UT est une zone urbaine à vocation touristique. Elle concerne des secteurs à vocation de loisirs et d'hébergements touristiques du centre naturiste d'Euronat.

La destination première est l'hébergement touristique, mais on peut également y trouver des activités de loisirs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

La zone UT comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur UTe** : secteur à vocation d'équipements
- **Le secteur UTc** : secteur à vocation commerciale et d'activités de services

UT/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UT/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / Autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdit	
	<i>Hébergement</i>	Autorisé sous conditions	En zone UT, les hébergements s'ils sont liés à l'activité d'hébergement touristique présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et sont intégrés dans le bâtiment d'activité. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé sous conditions	La sous-destination « artisanat » est interdite. Le commerce de détail est autorisé dans le secteur UTC.
	<i>Restauration</i>	Autorisé sous conditions	dans le secteur UTC, la restauration est autorisée sous réserve de s'inscrire en complémentarité de l'activité d'hébergement touristique existante.
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Autorisé sous conditions	dans le secteur UTC, sous condition d'activités de services en lien avec le tourisme et les loisirs
	<i>Cinéma</i>	Interdit	Autorisé uniquement dans le secteur UTC
	<i>Hôtel</i>	Autorisé	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisés	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	Autorisé uniquement dans le secteur UTE et Seuls les équipements en lien avec le tourisme

	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	Autorisé uniquement dans le secteur UTE et Seuls les équipements en lien avec le tourisme
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdits	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdits	Autorisé uniquement dans le secteur UTc
	<i>Équipements sportifs</i>	Autorisés	Autorisé uniquement dans le secteur UTc et Seuls les équipements en lien avec le tourisme
	<i>Lieux de culte</i>	Interdits	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdits	Autorisé uniquement dans le secteur UTc et Seuls les équipements en lien avec le tourisme
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdit	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Interdits	Autorisé uniquement dans le secteur UTe et Seuls les équipements en lien avec le tourisme
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Autorisé sous conditions	Autorisé uniquement dans le secteur UTc et si l'activité est liée ou complémentaire à l'activité du tourisme.

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdiction / Autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	Dans la limite de 87000m ² de surface de plancher.
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos,...)</i>	Autorisés	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisés sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des

		ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UT/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UT/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UT/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit selon un recul minimum de 5 mètres,
- Soit selon le même recul que les constructions mitoyennes (accolées ou non) les plus proches, de part et d'autre de la nouvelle construction.

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

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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.

UT/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, tout emplacement et tout hébergement doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative si la hauteur de l'annexe est inférieure ou égale à 2,5m et que l'emprise au sol de l'annexe est inférieure ou égale à 50m² ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UT/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 constructions non contiguës sera au minimum de 15 mètres.

La distance minimale entre une habitation et une annexe non contiguë sera au maximum de 5 mètres.

UT/2.1.4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de :

- au maximum 9% de la superficie de la zone UT, dans la limite de 87000m² de surface de plancher.
- au maximum 14% de la superficie du secteur UTc,
- au maximum 4% de la superficie du secteur UTe,

Lorsqu'il est prévu simultanément les deux occupations du sol, la surface de plancher et le nombre d'emplacements seront calculés au prorata de la superficie occupée par chaque type d'occupation du sol, selon les normes ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

UT/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 7 m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- 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,...).

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

UT/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UT/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UT/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...).

Pour les façades des locaux commerciaux et artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant.

UT/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair, le blanc, le gris, teinte bois (naturel ou teinté), ou teinte jointe en annexes.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont prosrites. Le shingle est autorisé.

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

Un seul changement de pente de toiture est accepté par toiture de bâtiment. Les vérandas font exception et peuvent donc proposer une seconde rupture de pente associée au bâtiment.

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

Dans tous les cas, sont **proscrits** :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non, à l'exception des polytuiles ;
- les bacs aciers
- les plaques fibrociment ;
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

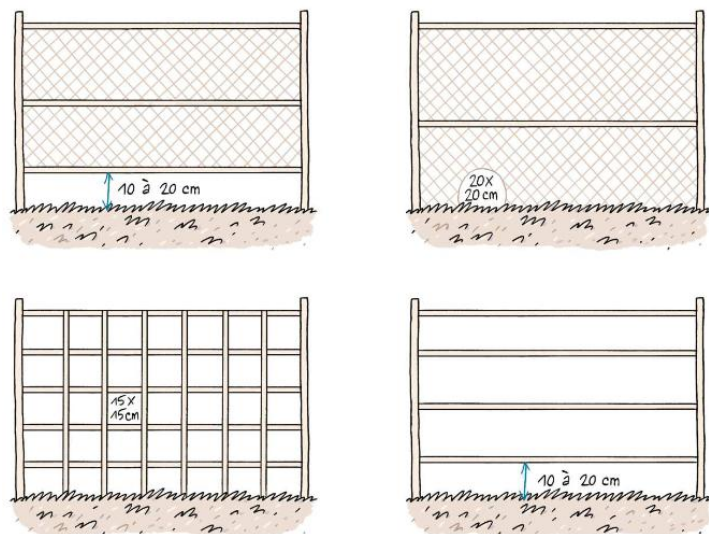
Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

A l'intérieur de la zone UT, les clôtures sont interdites.

En limite séparative (en périmètre du centre naturaliste), la hauteur de la clôture est limitée à 2 m. en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Exemples de clôtures facilitant la

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

UT/2.2.4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires afin d'éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate en surimposition de la toiture du bâtiment (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UT/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à :

- 80% de la superficie de la zone UT
- 80% de la superficie du secteur UTc,
- 90% de la superficie du secteur UTe,

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra vous être demandé d'effectuer une désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque végétal supprimé devra être remplacé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque végétal supprimé devra être remplacé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

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 et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Des rideaux végétaux (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UT/2.4 STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UT/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UT/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UT/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UT/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

UT/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UT/3.2.1. EAU POTABLE

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

UT/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UT/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

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

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

UT/3.2.4. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; Cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

X) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UX

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UX couvre un secteur en discontinuité du village de l'Hôpital dont la vocation est de recevoir uniquement des extensions des constructions à destination d'activités artisanales, industrielles ou de stockage de matériel.

UX/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UX/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdite	
	<i>Hébergement</i>	Interdite	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdite	Seules sont autorisées les extensions limitées des activités artisanales existantes
	<i>Restauration</i>	Interdite	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdite	
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdite	
	<i>Cinéma</i>	Interdite	
	<i>Hôtel</i>	Interdite	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdite	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Interdite	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdite	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdite	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdite	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdite	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdite	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	Seules sont autorisées les extensions limitées des activités industrielles existantes
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	Seules sont autorisées les extensions limitées des entrepôts existants
	<i>Bureau</i>	Interdit	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

*** Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usages des sols	Interdits	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdites	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdit	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UX/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UX/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

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

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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.

UX/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres ou en prolongement du bâtiment existant.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

UX/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être supérieures à 5 mètres.

UX/2.1.4. EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions existantes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et en une seule fois.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

UX/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout à l'égout du toit ou à l'acrotère sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

UX/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

UX/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

UX/2.2.2. FACADES

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

UX/2.2.3. TOITURES

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires ou blanches est interdit.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes seront comprises entre 33 et 40 %.

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons gris et non réfléchissant.

UX/2.2.4. CLÔTURES

Seules sont autorisées les clôtures en grillage rigide doublé ou non d'une haie mélangée d'essences locales (ne présentant ni un caractère exotique, ni un caractère invasif). Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

UX/2.2.5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires afin d'éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

UX/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 40 % de la superficie de l'emprise foncière.

Afin de lutter contre les ilots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UX/2.4 STATIONNEMENT

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.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

UX/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation ;

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

UX/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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.

UX/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

UX/3.2.1. EAU POTABLE

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

UX/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

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 et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Les constructions nouvelles devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieur (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

UX/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

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

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

UX/3.2.4. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 mètres en moyenne.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

XI) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Certaines parties de ces zones sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones sont soumises à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des déclarations d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Ainsi, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AU concerne des terrains à urbaniser soumis à permis d'aménager. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opération à vocation d'habitat.

En l'état actuel du PLU, la zone 2AU est donc inconstructible.

La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :

- **2AU** : pour privilégier une destination d'habitation à long terme ;
- **2AUK** : pour privilégier une destination de camping à long terme pour anticiper le recul du trait de côte.
- **2AUt** : pour privilégier une destination touristique à long terme sur le site d'Euronat.
- **2AUs** : pour privilégier une destination d'équipements sportifs et golifiques (club house, hébergements, restaurant, ...) à long terme.

2AU/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / Autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Interdite	
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdit	
	<i>Hébergement</i>	Interdit	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdit	
	<i>Restauration</i>	Interdite	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdite	
	<i>Cinéma</i>	Interdit	
	<i>Hôtel</i>	Interdit	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdits	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdite	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdits	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdits	

	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdits	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Interdit	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

Usages des sols	Interdiction / Autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdites	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdit	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Interdits	<i>Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</i>
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

XII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise au risque littoral. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques de recul du trait de côte et avancée dunaire (PPRL), approuvé par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des projets de déclaration d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Au terme de cette procédure, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliqueront dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

La zone agricole (A) a pour objectif de préserver ou de favoriser l'activité agricole.

La zone agricole (zone A), est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, des dispositions spécifiques sont prévues pour gérer les bâtiments d'habitation existants, permettre leur extension ainsi que celles de leurs annexes, limitées dans les deux cas.

A/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / Autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Autorisée	
	<i>Exploitation forestière</i>	Autorisée	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdit sauf exception	En zone A, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.
	<i>Hébergement</i>	Interdit	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisés sous condition	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées.
	<i>Restauration</i>	Interdite	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdite	
	<i>Cinéma</i>	Interdit	

	<i>Hôtel</i>	Interdit	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	Les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de nécessité technique impérative
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdits	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdite	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdits	
	<i>Lieux de culte</i>	Interdits	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdits	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Interdit	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

Usages des sols	Interdiction / Autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdites	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdit	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions

		autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les installations de production d'énergie renouvelable sur les constructions agricoles.
- Les constructions destinées à l'entretien des animaux sous réserve qu'elles n'excèdent pas une surface au sol de 50 m².
- Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
- La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :
 - o **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - ou 40m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire. Dans tous les cas, la surface de l'extension prévue devra rester inférieure à celle du bâti principal existant.

- Les extensions et les annexes doivent être dans la continuité du bâtiment principal.
- Les annexes sont autorisées, sous réserve :
 - o Qu'elles présentent une taille limitée,
 - o Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,
 - o Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.
- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

A/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

A/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

A/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75 m par rapport à l'axe des R.D.1215 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- pour les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif, de services publics, des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m².

A/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

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

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

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

A/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Une piscine devra respecter la distance de 3 mètres minimum, au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.
- De ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation.

A/2.1.4. EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

- 30 % de surface de plancher supplémentaire ;
- ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire.

A/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage agricole et forestier ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipements nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...).

La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale et implantées en retrait à plus de 4 m de la limite séparative ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

En limite séparative, la hauteur des annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture, ...) ne doit pas excéder 2 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol du terrain naturel.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

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

Les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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'ordonnance architecturale des constructions voisines.

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

A/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

A/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...).

Pour les façades des locaux commerciaux et artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant.

A/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité en volume, matériaux, aspect et couleurs, de façon à ne pas porter atteinte à celle des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

- Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;

- les bacs aciers

- les plaques fibrociment ;

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Pour les terrains dépourvus de construction, seules sont autorisées les clôtures agricoles en fil barbelé ou grillage.

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;

- soit d'une clôture ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

Sont interdits les plaques de bétons.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m, et doit être perméable à la petite faune. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

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

A/2.2.4. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES

Les bâtiments d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique.

Dans ce cas, la teinte du bardage métallique devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; les blancs pur et blanc « cassé » sont interdits.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

A/2.2.5. EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

A/2.2.6. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

A/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A/2.3.1. ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

Au moins 50 % du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

Les haies existantes doivent être préservées en limite de parcelle et en limite avec les espaces naturels.

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

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).

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

A/2.4 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

A/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

A/3.1.1. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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 3,50 mètres.

A/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

A/3.2.1. EAU POTABLE

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

A/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou agricole de plus de 80 m², devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, ou agricoles, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

A/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

A/3.2.4. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; Cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

XIII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise au risque littoral. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques de recul du trait de côte et avancée dunaire (PPRL), approuvé par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des déclarations d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Ainsi, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages, pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend différents secteurs :

Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.

Nc : Secteur afin de gérer des commerces du Gulp.

Ng : Secteur afin de gérer parcours de golf existant.

Nks : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée existant dans le périmètre du centre naturiste Euronat, permettant le logement des saisonniers,

Nm : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée afin de gérer des équipements et installations du motocross.

Ns : Secteur afin de gérer les équipements et installations sportives existantes au Gulp et au sud du camp de tourisme Euronat (à l'intérieur de ses emprises).

N/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations	Sous-destinations	Interdiction / Autorisation	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Autorisée,	
	<i>Exploitation forestière</i>	Autorisée,	
Habitation	<i>Logement</i>	Interdit sauf exception	En zone N, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.
	<i>Hébergement</i>	Autorisé sous condition dans le secteur Nks	Sont autorisés les hébergements s'ils sont liés au logement des saisonniers.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdit	
	<i>Restauration</i>	Interdite	
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Interdite	Seules en secteur Nm et Ng les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle sont autorisées
	<i>Cinéma</i>	Interdit	
	<i>Hôtel</i>	Interdit	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et de	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	

services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Interdits	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Interdite	
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdits	Seules en secteurs Nm et Ns , seules les installations d'équipements sportifs et leurs extensions sont autorisées
	<i>Lieux de culte</i>	Interdits	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdits	A l'exception de la maison de la chasse (bâtiment voué à la vénerie et à la régulation cynégétiques)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Interdite	
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	
	<i>Bureau</i>	Interdit	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Interdite	

Usages des sols	Interdiction / Autorisation	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Interdits	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	Interdites	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	Interdit	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	Interdits	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	Interdites	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Interdits	en secteur Ng , Seules les extensions ou annexes des installations du parcours de golf sont autorisées

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire.

Les extensions et les annexes doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles présentent une taille limitée,
- Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,
- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

En secteur Nc, sont autorisés les extensions limitées des constructions existantes liées à la présence de l'océan.

Dans le secteur Ng, sont autorisés les extensions limitées ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle et les extensions limitées ou annexes des installations du parcours de golf.

Dans le secteur Nm, seules les extensions des installations d'équipements sportifs liées au motocross et leurs extensions sont autorisées.

Dans le secteur Ns, seules les installations d'équipements sportifs et leurs extensions sont autorisées.

Dans le secteur Nks, sont autorisés les hébergements s'ils sont liés au logement des saisonniers.

N/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

N/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report au plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

N/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75 m par rapport à l'axe des R.D.1215 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- pour les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif, de services publics, des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m².

N/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

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

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

Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

N/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation.

N/2.1.4. EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

- 30 % de surface de plancher supplémentaire ;
- ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire.

En secteurs Ne, Ng, Nm et Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En secteur Nc, l'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En secteur Nks, la capacité des terrains de camping et de caravanning pour l'hébergement des saisonniers ne doit pas excéder 30 emplacements par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²).

N/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage agricole et forestier ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipements nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...).

La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

En secteurs Ne, Nc, Ng, Nks, Ns et Nm, la hauteur des autres constructions est limitée à 3,5m à l'égout du toit.

Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale et implantées en retrait à plus de 4 m de la limite séparative ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

En limite séparative, la hauteur des annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture, ...) ne doit pas excéder 2 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol du terrain naturel.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

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

Les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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'ordonnance architecturale des constructions voisines.

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

N/2.2.1. VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

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.

N/2.2.2. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre...).

-

Pour les façades des locaux commerciaux et artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition semblable à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existant.

N/2.2.3. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité en volume, matériaux, aspect et couleurs, de façon à ne pas porter atteinte à celle des constructions avoisinantes.

Volumétrie

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, ou beige clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes plus sombres pourront être tolérées uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative.

Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale avec couvre joint ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle, être peint dans les tons beiges ou gris très clair ou encore finition "brulé"

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure en façade est interdite.

Toitures

Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas

Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

- Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;

- les bacs aciers

- les plaques fibrociment ;

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Pour les terrains dépourvus de construction, seules sont autorisées les clôtures agricoles en fil barbelé ou grillage.

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;

- soit d'une clôture ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

Sont interdits les plaques de bétons.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m, et doit être perméable à la petite faune. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

L'utilisation de bâche tendue (verticales ou horizontale) de fermeture extérieure comme clôture est interdite.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

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

N/2.2.4. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES

Les bâtiments d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique.

Dans ce cas, la teinte du bardage métallique devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; les blancs pur et blanc « cassé » sont interdits.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

N/2.2.5. EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

N/2.2.6. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

N/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N/2.3.1. ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

Au moins 60 % du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

Les haies existantes doivent être préservées en limite de parcelle et en limite avec les espaces naturels.

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

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).

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

N/2.4 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

Les places de stationnement, la voie, les accès doivent être perméables.

N/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

N/3.1.1. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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 3,50 mètres.

N/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

N/3.2.1. EAU POTABLE

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

N/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou agricole de plus de 80 m², devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, ou agricoles, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

N/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L. 134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; Cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

XIV) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise au risque littoral. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques de recul du trait de côte et avancée dunaire (PPRL), approuvé par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par des déclarations d'utilité publique portant l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau potable. Ainsi, les règles associées aux différents périmètres de protection s'appliquent dans un rapport de conformité (Servitude d'Utilité Publique).

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre des articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La zone NL recouvre aussi :

- Les espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver ainsi que les espaces de la zone Natura 2000.
- Les secteurs non urbanisés dans la bande littorale, portée par le SCOT à 300 mètres, secteur inconstructible excepté les constructions et installations autorisées par la loi littoral.
- Les espaces proches du rivage définis par la SCOT.

NL/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

NL/1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdites.

NL/1.1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les constructions non autorisées ou non soumises à conditions particulières.

NL/1.1.2. ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....).

Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

Les terrains de camping et de caravanage.

Le caravanning, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes ainsi que les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...).

Le camping et le stationnement des caravanes isolées.

Le drainage et le remblaiement sur les zones humides.

Dans les habitats d'intérêt communautaire identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le plan de zonage, toutes les constructions et aménagements à l'exception des dispositions du 1.13 au paragraphe suivant.

NL/1.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En application de l'article L.121-23 et suivants, dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans

qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux et aménagements nécessaires à la restauration du milieu naturel et à la régénération des zones humides ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la restauration des milieux naturels, des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

Dans les habitats d'intérêt communautaire identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le plan de zonage, les travaux de gestion adaptée permettant de répondre à des objectifs de conservation de ces habitats et/ou des espèces associées

Dans les 300m du rivage, seules sont autorisées sous conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les installations, constructions et ouvrages dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme ;
- Les stations d'épuration d'eaux usées dans les conditions prévues aux articles L.121-5 et R.121-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

NL/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NL/2.1 CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report au plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

NL/2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75 m par rapport à l'axe des R.D.1215 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m².

NL/2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

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.

Sur les parcelles ou les terrains en contact avec le massif forestier, toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au chapitre Risque feux de forêt des « Dispositions générales » du présent règlement.

NL/2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

NL/2.1.4. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

NL/2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est déterminée par les exigences techniques de l'activité envisagée, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note expose également l'impact du projet sur l'environnement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, la hauteur initiale ne doit pas être dépassée.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

NL/2.2 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

NL/2.3 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

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

Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

NL/2.4 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

NL/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

NL/3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

NL/3.1.1. VOIRIE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

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

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

NL/3.1.2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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 3,50 mètres.

NL/3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

NL/3.2.1. EAU POTABLE

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

NL/3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50 % de places de stationnement en revêtement non imperméable.

NL/3.2.3. AUTRES RESEAUX

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.

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

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

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

NL/3.2.4. DEFENSE INCENDIE

La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

En application de l'article L.134-6 du code forestier l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

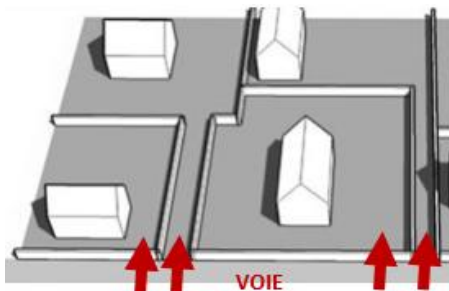
Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

5. LEXIQUE

ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

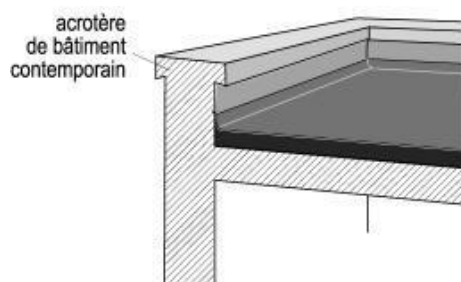
- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



Profondeur d'accès, bande d'accès/ chemin d'accès : Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

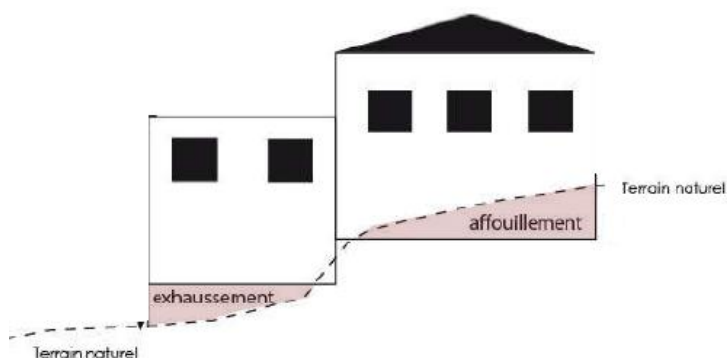
ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



Exhaussement = remblai

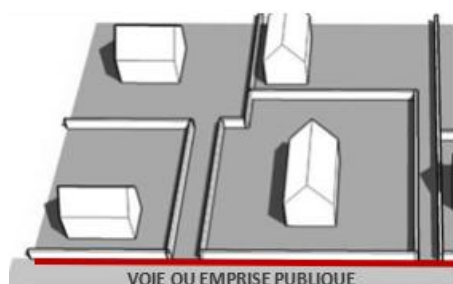
Affouillement = déblai

AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique ou des voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.



ANNEXES

Construction accessoire de la construction principale. Elle peut être indépendante physiquement (non contiguë) ou accolé à la construction principale (si elle n'a pas de lien fonctionnel avec la construction principale).

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit est limitée.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales. En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe est de dimension inférieure (Emprise au Sol et Surface de Plancher) à la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bardage

Parement, protection de façade d'une construction, généralement constitué de planches de bois ou de pierres.

AU NU DES FACADES

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

En zone agricole et naturelle, les bâtiments pouvant changer de destination font l'objet d'un repérage. Dans les zones urbaines, tout bâtiment peut changer de destination à condition de respecter les destinations autorisées dans la zone.

Clôture

Matérialisant la parcelle, la clôture exprime la limite entre l'espace public et l'espace privé. Non obligatoire, elle peut prendre plusieurs formes selon le paysage urbain ou rural, et selon le type d'espace qu'elle délimite.

Construction principale

Construction qui attribue la destination de référence de la parcelle.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation foncière.

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :

- permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
- comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
- prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement.
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de

maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières a vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais a vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Egalite et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- de cinéma.
- d'hôtels ;
- d'autres hébergements touristiques ;
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organise pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou

développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...
- La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous-destination hôtel s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- La sous-destination autres **hébergements touristiques** recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;

- autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
- entrepôts ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.
- La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture ...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

Constructions anciennes et traditionnelles

Il s'agit des bâtiments construits avant 1948, avec des parois épaisses composés principalement de 3 matériaux formant l'ensemble des systèmes constructifs du bâti ancien : le bois, la pierre ou les galets et la terre.

Constructions contemporaines

Une maison contemporaine est une construction récente, datant d'après 1948 jusqu'à nos jours, qui ne se compose pas de matériaux comme la pierre ou les galets, les pans de bois et la terre.

CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë). La construction contiguë est donc en continuité d'une autre construction, sans la dépasser.

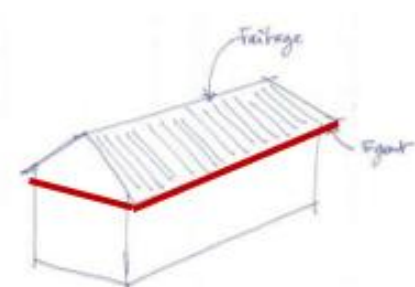
Si la construction contiguë a un lien fonctionnel avec l'autre construction, il s'agit alors d'une extension.

CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

EGOUT DU TOIT

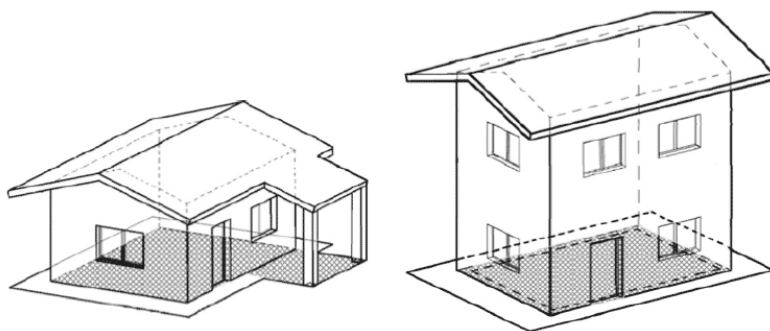
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont **exclus** de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur, dont les piscines enterrées ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées,
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques



Les terrasses sur dalle béton non infiltrante sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (telles que noues, terre-pleins).

ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis, non minéralisés, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement minéralisées, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse).

Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'imperméabilisation du sol désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs,

délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLU

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de volume (horizontale ou verticale) ou de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante et avec laquelle elle a un lien fonctionnel (communication entre la construction principale et l'extension).

FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

FAITAGE

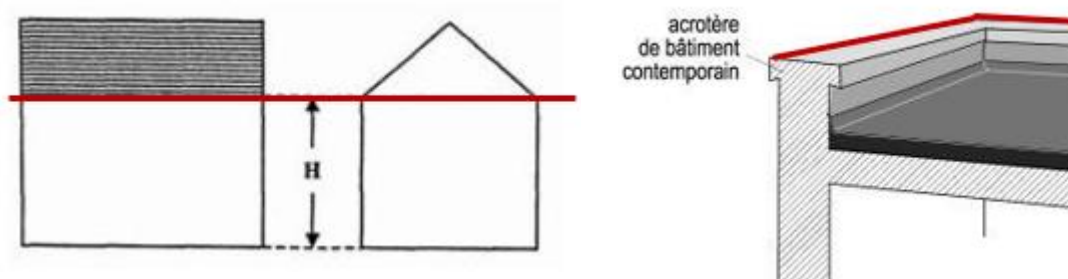
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions, ou à l'acrotère / haut de l'acrotère (cf schéma qui suit).

Elle est calculée par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la façade sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur de la façade se trouvant près de la limite est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes peuvent être appliquées à toutes les nouvelles constructions : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 80 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. Cette surélévation peut permettre la transparence à l'eau.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

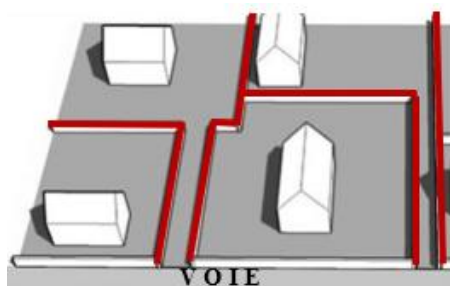
LIEN FONCTIONNEL

Lien entre les annexes non accolées à l'habitation, nécessité qu'elles soient à proximité immédiate de l'habitation et que le traitement de l'espace séparant l'habitation de l'annexe fasse en sorte que cette dernière forme avec elle un même ensemble architectural (CE 15/04/2016 n° 389045) : le **lien** en architecture se réfère à la charpenterie ainsi qu'à la terrasse

Un traitement qui de manière factice ou sommaire permettrait de considérer que la piscine est une extension de l'habitation existante n'est pas un lien fonctionnel.

LIMITES SEPARATIVES

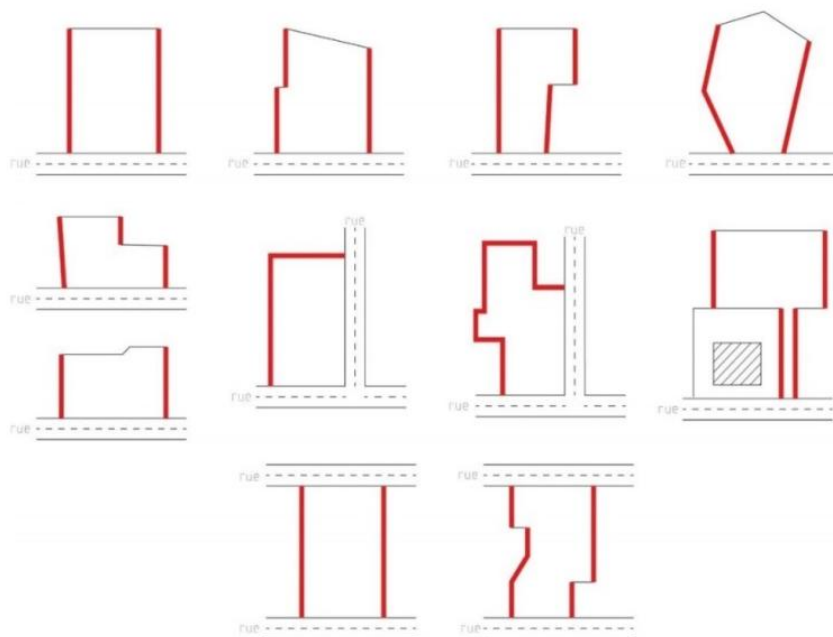
Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie **ou** une limite aboutissant à une voie

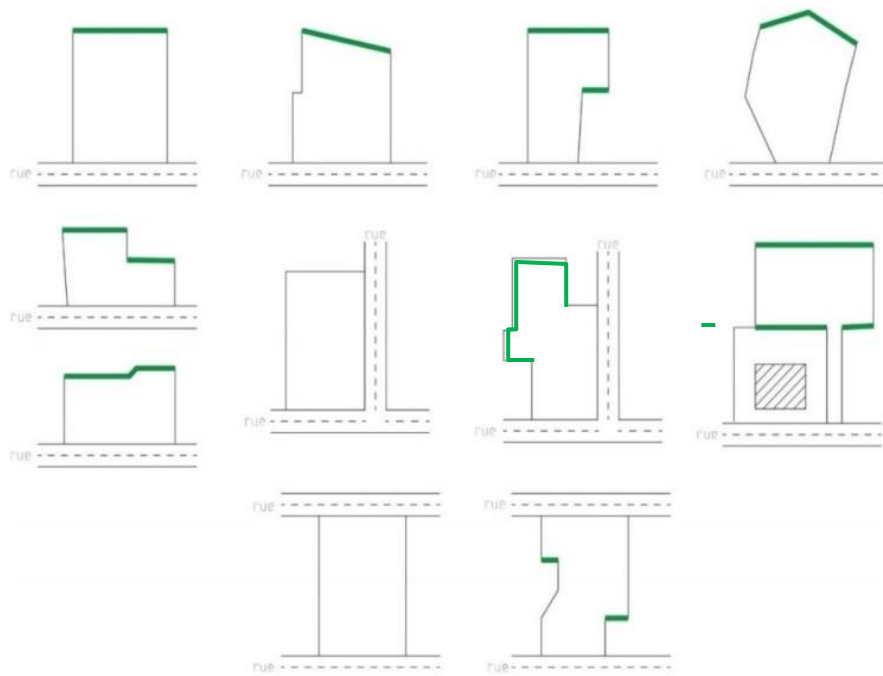
Limites séparatives latérales :



LIMITES DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

Limites séparatives de fond de terrain :



LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L.441-1 du code de l'urbanisme).

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE ou OPERATIONS GROUPEES ou groupe D'HABITATION

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

PIGNON

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles.

La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchainant.

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle

Système de régulation du rejet des eaux pluviales allant du simple écrêtement (rejet à débit limité) à l'infiltration complète (rejet zéro) en fonction des caractéristiques du sol en place

TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

UNITE FONCIERE

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

VOIRIE

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 être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

6. NUANCIERS DE COULEURS

Liste des RAL autorisés et interdits

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 1001	Beige	X		
RAL 1013	Blanc perlé	X		
RAL 1014	Ivoire	X		
RAL 1015	Ivoire claire	X		
RAL 2001	Orangé rouge		X	
RAL 2002	Orangé sang		X	
RAL 2012	Orangé saumon		X	
RAL 3004	Rouge pourpre			X
RAL 3005	Rouge vin			X
RAL 3009	Rouge oxyde			X
RAL 3011	Rouge brun			X
RAL 3012	Rouge beige		X	
RAL 3013	Rouge tomate		X	
RAL 3016	Rouge corail		X	
RAL 3022	Rouge saumon		X	
RAL 5014	Bleu pigeon			X

RAL 6021	Vert pâle			X
RAL 7001	Gris argent			X
RAL 7002	Gris olive			X
RAL 7003	Gris mousse			X
RAL 7004	Gris de sécurité			X
RAL 7005	Gris souris			X
RAL 7023	Gris béton			X
RAL 7030	Gris pierre			X
RAL 7033	Gris ciment			X
RAL 7035	Gris clair	X		
RAL 7036	Gris platine	X		X
RAL 7037	Gris poussière	X		
RAL 7038	Gris agate	X		X
RAL 7039	Gris quartz			X
RAL 7040	Gris fenêtre	X		
RAL 7044	Gris soie	X		X
RAL 7046	Télé Gris 2			X
RAL 7047	Télé Gris 4	X		X
RAL 8004	Brun cuivré		X	

RAL 9001	Blanc crème	X		
RAL 9002	Blanc gris	X		
RAL 9003	Blanc de sécurité	X		
RAL 9010	Blanc pur	X		
RAL 9011	Noir graphite			
RAL 9016	Blanc trafic	X		

En ce qui concerne la couleur des toitures, la couleur reste étroitement lié au matériau, la terre cuite présentant naturellement plusieurs nuances ; ocre, ocre-orangé, ocre-brun, beige

7. PATRIMOINE PRESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

N°	Élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU	Référence Cadastreale
1	2 chemin du Maroc (Maison basse fin XVIIIe ou début XIXe siècle)	B 133
2	13 et 15 route de Talais (Maison en pierres à étage du XIXe siècle)	B 137, 138
3	4 route de Talais (Ancienne ferme Berton, XIXe siècle)	B 1060
4	2 route de Saint-Vivien (Maison pierre XIXe siècle, l'Etrave)	B 152
5	77 rue des Goëlands (Chalet briques et pierres, coiffeuse. Début XXe siècle)	B 168
6	rue des Goëlands (Maison Berton et grange. XIXe siècle)	B 159
7	Ancienne mairie (Boulangerie, 1887).	B 164
8	62 rue des Goëlands (Maison basse Wittorski, XVIIIe ou début XIXe siècle)	B 1222
9	54 rue des Goëlands (Maison en pierre à étage, 1880. Maison Hubert)	B 1331
10	57 rue des Goëlands (Echoppe en pierres, XIXe siècle)	B 1296
11	61 rue des Goëlands (Ancienne boulangerie « Nézan », XIXe siècle)	B 1271
12	55 rue des Goëlands (Ancien café « Pilot », façade briques et pierres. XIXe siècle)	B 1517, 1518
13	53 rue des Goëlands (Maison Bernard. Début XXe siècle)	B 1303, 1304, 1305
14	42 rue des Goëlands (Maison Voluzan, ancien café tabac. XIXe siècle)	B 1412
15	40 rue des Goëlands (Maison Bergey, 1900)	B 1333
16	36 rue des Goëlands (Maison Nadal, vers 1860/1880)	B 1244
17	32 rue des Goëlands (Maison basse, début XIXe siècle)	B 293
18	41 rue des Goëlands (Villa « Le Parisien », briques et pierres. Fin XIXe ou début XXe siècle)	B 217
19	28 rue des Goëlands (Villa « Saint Hubert, 1920)	B 223
20	22 rue des Goëlands (Maison et chai, XIXe siècle)	B 229
21	4 rue de l'abbé Luzier (Ancienne épicerie Denard, XIXe siècle)	B 190
22	8 rue de l'abbé Luzier (Maison Libron, XIXe siècle. Echoppe en pierres)	B 192
23	14 rue de l'abbé Luzier (Ancienne cure et école des filles, 1881)	B 195
24	36 rue des Courlis (Echoppe en pierres et bâtiments agricoles, granges, XIXe siècle)	B 291
25	30 rue des Courlis (Maison « Soulacaise », maison paysanne et grange, « Sicaud », XIXe siècle)	B 288
26	4 chemin du Cazaou (Maison basse en pierres et moellons, XIXe siècle)	A 282
27	2 rue des Courlis (Maison basse en moellons de la mer, XIXe siècle)	A 600, 602
28	59 rue des Bernaches (Maison Ducourt, briques et pierres, fin XIXe ou début XXe siècle)	A 661

29	62 rue des Bernaches (Maison des « Rangeurs », début XIXe ou XVIIIe siècle).	D 392, 393
30	32 rue des Bernaches (Maison et grange, XIXe siècle)	D 432
31	24 rue des Bernaches (Villa « Les Grenades », briques et pierres, fin XIXe siècle)	D 1143
32	5 route de Soulac (Villa « Jeanne d'Arc » avec la statue, « Pivoteau », fin XIXe siècle)	A 619
33	2 route de Soulac (Maison « Dario », 1920)	D 698
34	13 chemin de Valade (Maison pierres et moellons, 1790)	A 653
35	5 route de l'Océan (Grange XIXe siècle)	D 409
36	6 route de l'Océan (Maison « Vignac », fin XIXe siècle)	D 998
37	33 route de l'Océan (Ruines villa « Babylone », 1880)	D 855
38	23 chemin de Piqueau (Maison « Maurin » en pierres et moellons, début XIXe siècle)	D 1467
39	27 chemin de Piqueau (Maison étage en pierres et moellons, XVIIIe siècle)	D 1104
40	37 chemin de Piqueau (Ancienne ferme « Fatin et Samiac », XIXe siècle)	D 1177, 1178
41	16 route de Vensac (Domaine de La Hutte, bâtiment agricole, XVIIIe siècle)	C 1735

Patrimoine bâti à Daugagnan

N°	Élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU	Référence Cadastre
42	15 chemin de Daugagnan (Maison « Vibey », maison paysanne basse et dépendances, granges, fin XIXe siècle)	C 1451
43	6 chemin des Vignes (Echoppes du XIXe siècle, famille « Lartigue » et maison XVIIIe époque Louis XVI)	C 406
44	9 chemin de Daugagnan (Echoppe et chai du XIXe siècle, dite maison de « la sorcière »)	C 494, 1385, 1386

Patrimoine bâti à l'Hôpital

N°	Élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU	Référence Cadastre
45	29 et 31 chemin de Dépée (Maisons basses mitoyennes, XIXe siècle)	E 430, 429
46	3 voie des Chevaliers (Maisons basses du XIXe siècle)	E 490
47	Chemin Le Loc du Grand Ramon (Ferme « Bourgeaud » avec grange du XIXe siècle)	E 1122
48	19 rue de l'Hôpital (Grange, fin XIXe ou début XXe siècle)	F 267
49	24 rue de l'Hôpital (Façade briques et pierres, début XXe siècle)	F 922
50	26 rue de l'Hôpital (Belle maison en pierres et moellons, 1870/1880)	F 1141
51	27 rue de l'Hôpital (Façade maison « Court », briquettes et parements, fin XIXe siècle)	F 1270, 1271
52	28 rue de l'Hôpital (Ancienne épicerie « Mondon » et dépendances agricoles, XIXe siècle)	F 258

53	5 rue des Blancs Manteaux (Ancienne ferme « Mondon », fin XVIIIe ou début XIXe siècle)	F 833
----	--	-------

8. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	OBJET	BENEFICIAIRE
1	Elargissement de la route des Lacs (RD101) de 12 à 16m (en fonction des possibilités)	Département
2	Accès Ouest à la zone IIAU depuis le carrefour des Bernaches /rue des Goélands	Commune
3	Accès Nord à la zone IIAU depuis la rue des Goélands	Commune
4	Accès Est n°1 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune
5	Accès Est n°2 du chemin des Franques à la zone IIAU	Commune
6	Elargissement du chemin des Franques à 10m	Commune
7	Elargissement de la rue des Hospitaliers à 8m	Commune
8	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Département
9	Elargissement de la RD101 E3 à 16m, du bourg à la limite de Talais	Commune
10	Elargissement du chemin de Magrin à 8m	Commune
11	Elargissement du chemin de la Lande à 10m	Commune
12	Elargissement de la rue des Templiers à 8m	Commune
13	Elargissement du chemin du Coutereau à 8m	Commune
14	Nouvelle voie de 8m entre les chemins du Coutereau et de la Lande	Commune
15	Elargissement du chemin de Piqueau à 8m	Commune
16	Elargissement du chemin de Cazaou à 8m	Commune
17	Elargissement du chemin des Franquettes à 8m	Commune
18	Elargissement du chemin des Placettes à 10m	Commune
19	Elargissement de la rue de la Grignots à 8m	Commune
20	Elargissement du chemin de l'Esplingade à 8m	Commune
21	Elargissement du chemin des Pouyères à 8m	Commune
22	Elargissement du chemin du Bois Lorrain à 8m	Commune
23	Elargissement du chemin de la Carougueyre à 8m	Commune
24	Elargissement de la route du Pont de Saint Vivien à 8m	Commune
25	Elargissement du chemin des Grands Camps à 8m	Commune
26	Elargissement du chemin de la Lande Palue à 8m	Commune
27	Elargissement de la route de Treytin à 8m	Commune
28	Elargissement du chemin des Vignes à 8m	Commune
29	Aménagements autour du cimetière et de l'église de l'Hôpital	Commune
30	Elargissement du chemin Lou Blanchet à 8m	Commune
31	Elargissement de la route des Pellegrines à 8m	Commune
32	Elargissement du chemin de Carreau à 8m	Commune
33	Elargissement de la rue de l'Eglise à 8m	Commune
34	Elargissement du chemin du Touquet à 8m	Commune
35	Elargissement de la rue des Marouelles à 8m	Commune
36	Elargissement de la rue des Blancs Manteaux à 8m	Commune