



Département de la Gironde

Ville de Lesparre Médoc

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCES N°3

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 10 juillet 2017

Le Maire

Bernard GUIRAUD



49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

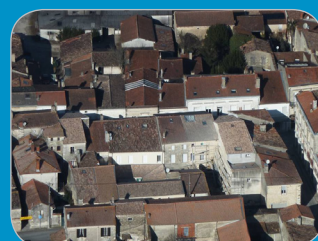
PIÈCE N° 3.1

REGLEMENT - PIECE ECRITE

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 10 juillet 2017

Le Maire

Bernard GUIRAUD



Sommaire

LEXIQUE.....	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	11
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua</i>	<i>23</i>
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf</i>	<i>34</i>
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud</i>	<i>45</i>
<i>CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up</i>	<i>67</i>
<i>CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh</i>	<i>85</i>
<i>CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue</i>	<i>74</i>
<i>CHAPITRE V II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux</i>	<i>83</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	92
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU</i>	<i>93</i>
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU</i>	<i>103</i>
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx</i>	<i>107</i>
<i>CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx</i>	<i>124</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	127
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</i>	<i>128</i>
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	135
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</i>	<i>136</i>

Lexique

Accès

L'accès est le passage entre une voie et une unité foncière. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche et partie de terrain donnant sur la voie, par lequel on y pénètre à l'intérieur de l'unité foncière.

Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

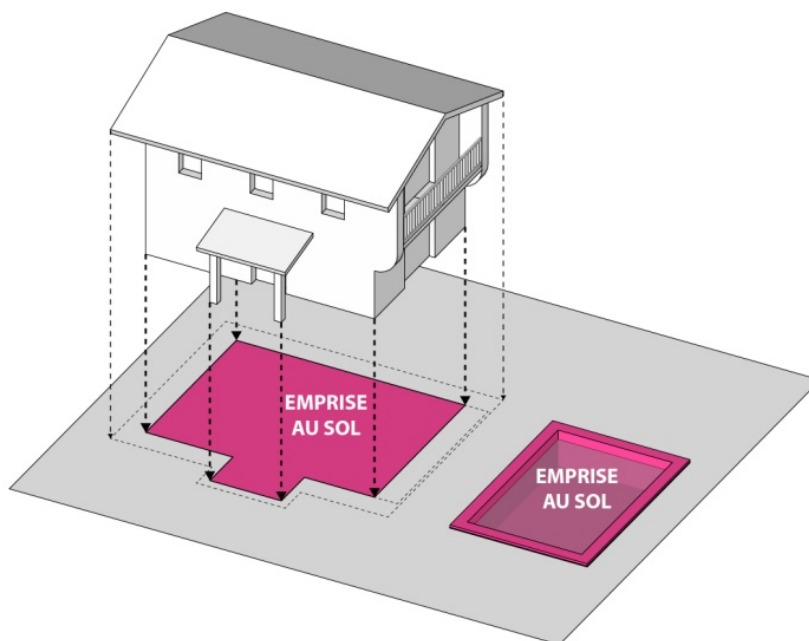
Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.



Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

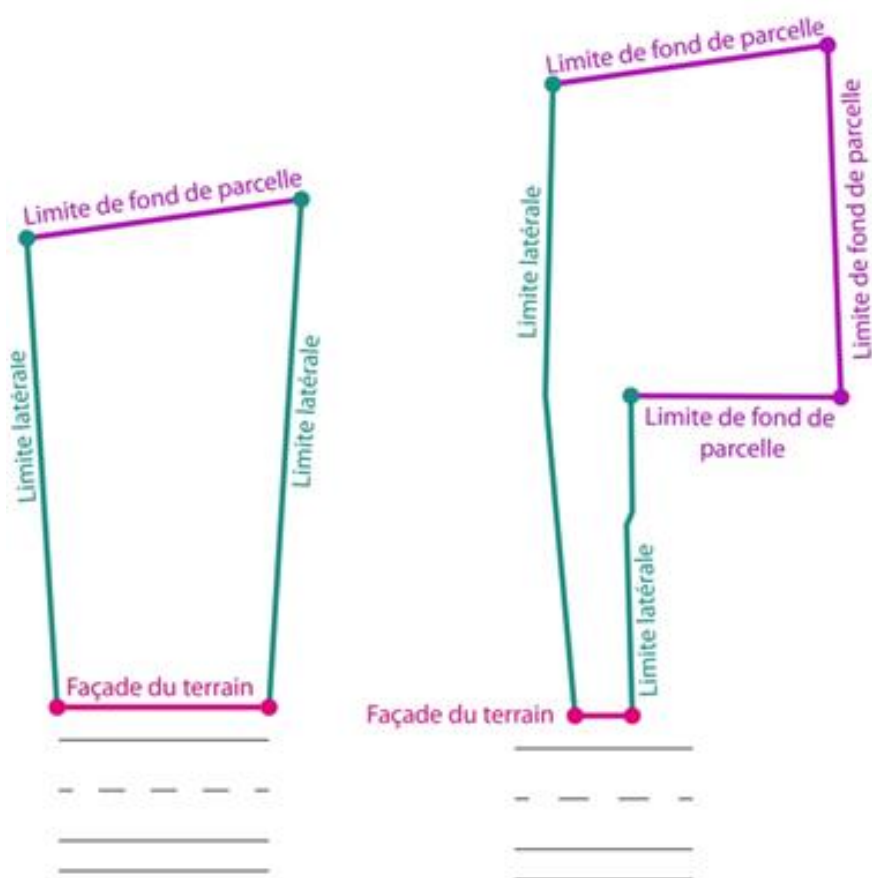
La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.



Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre, à l'exception des surfaces non imperméabilisées destinées aux aménagements paysagers.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie.

La règle de recul est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies publiques,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression "voies et emprises publiques" s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer, ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et graphiques, s’applique à l’intégralité du territoire de la commune de LEPARRE-MEDOC.

ARTICLE 2 - Division du territoire en zones

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Les articles L.102-13, L.153-8 et L.153-11 du Code de l’Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
3. L'article L.421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
4. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les lois d’aménagement et d’urbanisme,
 - les Servitudes d’Utilité Publique définies en annexe,
 - le Code de la Construction et de l’Habitation,
 - les droits des tiers en application du Code Civil,
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - les installations classées au titre du Code de l’Environnement.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines, repérées sur les documents écrits et graphique du règlement par un sigle commençant par la lettre U, sont les suivantes :

- o La zone Ua et le secteur Ua+
- o La zone Uf et le secteur Ufp
- o La zone Ud
- o La zone Up
- o La zone Uh
- o La zone Ue
- o La zone Ux

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'y appliquent.

2. Les zones à urbaniser, repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU, sont :

- o La zone 1AU
- o La zone 2AU
- o La zone AUx et le secteur AUxd
- o La zone 2AUx

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'y appliquent.

3. Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A.

Les dispositions des différents chapitres du Titre IV s'y appliquent.

4. Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N.

La zone N comprend deux secteurs Np et Na. Les dispositions des différents chapitres du Titre V s'y appliquent.

Les documents graphiques du règlement intègrent également :

- Les **emplacements réservés** pour la réalisation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général).
- Les terrains affectés par **le risque d'inondation** où s'appliquent les dispositions du PPRI (voir pièce n°5-1-3).
- Les **Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer**, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone.
- Les **règles graphiques d'implantation des constructions** le long de l'entrée de ville Sud de la RD1215.
- La délimitation des **secteurs de diversité commerciale à préserver ou développer** :
 - Les périmètres de centralités commerciales où l'implantation de commerces est autorisée.
 - Les linéaires marchands protégés où le changement de destination des rez-de-chaussée est encadré.
- Les **secteurs de plantation à protéger ou à créer** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L.151-19 alinéa 7° du code de l'urbanisme.
- Les zones d'archéologie préventives.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

1. Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de l'ensemble des articles des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – Patrimoine archéologique

(Art R.111-3-2) « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques. »

Prescriptions particulières applicables en matière d'archéologie :

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Pour tous les documents d'urbanisme ne relevant pas des zonages archéologiques, le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la «déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie » ; et la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 « protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle ».

ARTICLE 6 – Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.
- Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

1/ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 7 du présent article.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet.

4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles

Le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves $\leq 200 \text{ m}^2$: pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves $> 800 \text{ m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

5/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitat	1) Minimum 2 places de stationnement par logement 2) minimum 1 place par tranche entamée de 75 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 3 places
Commerces	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
	Au-delà de 1000 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
Artisanat	De 0 à 99 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² surface de plancher
Industrie*	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
Entrepôt*	Bâtiments de moins de 10 000m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Bâtiments de 10 000m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

ARTICLE 7 : Dispositions particulières résultant de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme relatif aux bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, 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.

ARTICLE 8 : Dispositions particulières résultant de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme relatif à la restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9 : Ouvrages électrique de distribution

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de la l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 10 : Eléments de paysage, sites et secteurs repérés aux documents graphiques

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des paysages, le règlement de chaque zone prévoit, le cas échéant, des prescriptions spéciales de nature à assurer leur préservation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 : Cote d'implantation de la dalle de rez-de-chaussée

Sauf impossibilité technique, la cote de la dalle du rez-de-chaussée des constructions à édifier devra être située à une hauteur supérieure de 0,15 mètre minimum compté depuis le niveau fini du terrain ou de la voie de desserte.

ARTICLE 12 : Dispositions particulières aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 des Titres II à IV du présent règlement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Caractère dominant de la zone

La zone Ua est une zone urbaine multifonctionnelle composée d'un tissu dense, couvrant le centre-ville de Lesparre-Médoc et les tissus bâtis anciens (Uch, St Trélody et Renard).

La zone Ua comprend un secteur Ua+, secteur multifonctionnel où des opérations de renouvellement urbain sont attendues et où la densité bâtie autorisée est majorée par rapport au reste de la zone Ua.

La zone Ua est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du dossier).
2. Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
3. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
7. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention «**Linéaire commercial à conforter**», le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et / ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
5. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», sont autorisés la réhabilitation et l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher avant travaux des commerces existants à la date d'approbation du PLU.

Article Ua 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres et comporter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Les nouveaux accès sur les RD3, RD4, RD201, RD202, RD204 et RD 1215 sont interdits hors agglomération.
8. Les nouveaux accès sur les RD 3E1, RD 3E22, RD 203 et RD 204E1 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 4,5 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies.
L'implantation à l'alignement d'une partie seulement du bâtiment, d'un angle uniquement de la construction ou d'un ouvrage architectural (piliers) est considérée comme insuffisante pour satisfaire aux dispositions de l'alinéa précédent.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
3. Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul sont interdites, à l'exception des saillies situées au-dessus d'une hauteur de 3,50 m par rapport au terrain naturel et inférieures à 0,70 m de profondeur.

Sauf dispositions graphiques contraires, **en dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- à une distance au moins égale à 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD1215 pour les habitations et de 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3, RD4, RD 201, RD 202, RD 204 pour les habitations et de 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3E1, RD 3E22, RD 203 pour les habitations et de 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 204E1 pour les habitations et de 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

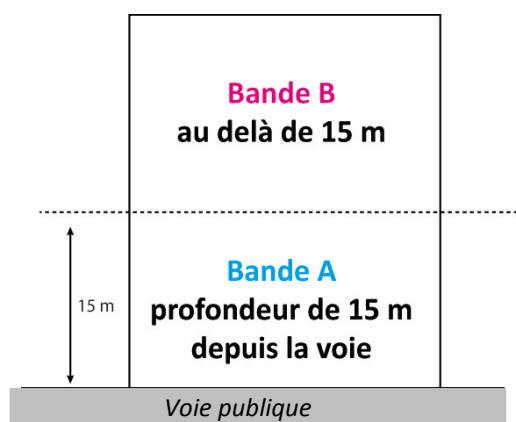
A. Dans une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise des voies publiques,
Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. Un porche peut être réalisé en contiguïté d'une des limites séparatives latérales pour les constructions implantées à l'alignement.

Toutefois, pour les unités foncières dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 15 m, les constructions peuvent également être implantées sur une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparative laissée libre qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B. Au-delà d'une profondeur de 15 m mesurés depuis la limite d'emprise des voies publiques :

Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.



Les deux bandes définies par le règlement ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des terrains.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, etc.).

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes non accolées et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

Article Ua 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone Ua :

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ua+ :

Non réglementé.

Article Ua 10 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone Ua :

La hauteur maximale mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) de la toiture est fixée à 6 m.

Dans le secteur Ua+ :

La hauteur maximale est fixée à 9 m mesurés à l'égout ou à l'acrotère de la toiture.

Dispositions particulières

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative dépassant la hauteur maximale admise dans la zone, les nouvelles constructions pourront être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la longueur des constructions existantes.

Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présenter (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

B.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.4 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, alignement sur les ouvertures).

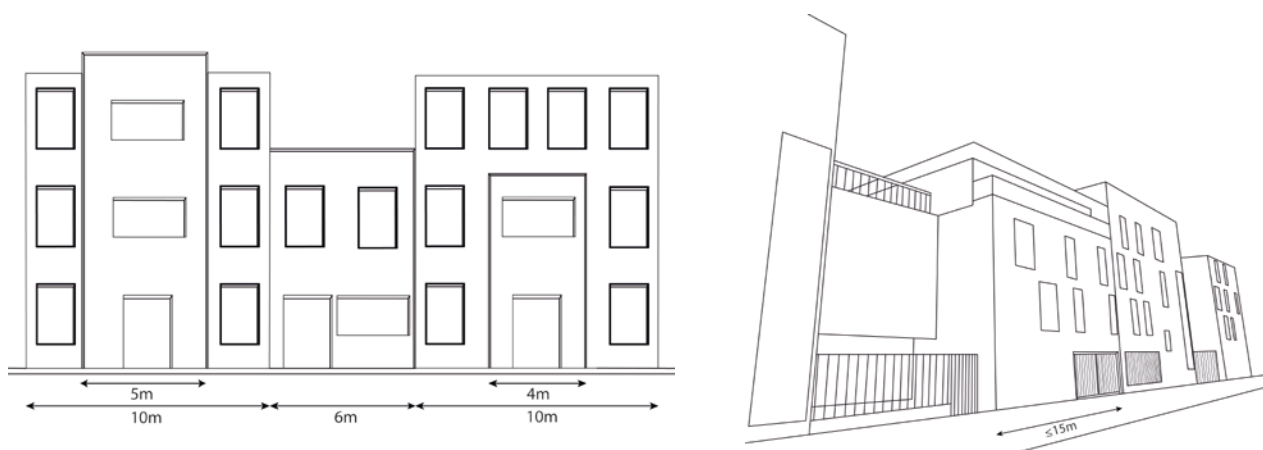
B.5 Les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, services, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

B.6 Toutes les façades, pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traités avec le même soin.

B.7 Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade des constructions. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

B.8 Les façades des constructions orientées sur une voie publique et ayant une longueur supérieure à 15 mètres doivent comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

Exemple d'éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade (les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle)



C. Toitures des constructions

C.1. Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m² ou pour les constructions à usage autre qu'habitation.

C.3. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés d'une part pour les équipements publics, et d'autre part pour les autres constructions s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

C.4. Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.

C.5. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite de teinte pierre de Gironde.

Des clôtures bois pourront être admises lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la façade.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 m. Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Article Ua 12 – Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.

Article Ua 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que la surface de parking aménagée sera supérieure ou égale à 100m².

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Ua 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf

Caractère dominant de la zone

La zone Uf est une zone urbaine multifonctionnelle couvrant les faubourgs de Lesparre et caractérisé par un bâti relativement hétérogène.

Elle comprend un **secteur Ufp**, affecté par un phénomène de remontée de nappe.

La zone Uf est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

Article Uf 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Uf :

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du dossier).
2. Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
7. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.

Sont interdits dans le secteur Ufp :

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles admises sous conditions.

Article Uf 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone Uf à l'exception du secteur Ufp :

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», sont autorisés la réhabilitation et l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher avant travaux des commerces existants à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ufp :

Sont admis sous réserve de ne pas aggraver la situation existante :

- L'extension des constructions existantes limitée à une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol. Le calcul des surfaces d'extensions autorisées se fait à partir de la surface existante à la date d'approbation du PLU. La possibilité d'extension de 20 m² maximum ne joue qu'une seule fois.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uf 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

3. Toute voie nouvelle à double sens doit avoir une emprise minimale au moins égale à 4,5 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Pour les opérations d'aménagement ou de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale au moins égale à 6 mètres, dont une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Uf 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article Uf 5 – Superficie minimale des terrains

Non règlementé.

Article Uf 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée

- soit à l'alignement des voies,
- soit selon la ligne formée par les bâtiments qui l'encadrent. Dans ce cas, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Uf 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A. Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise des voies :

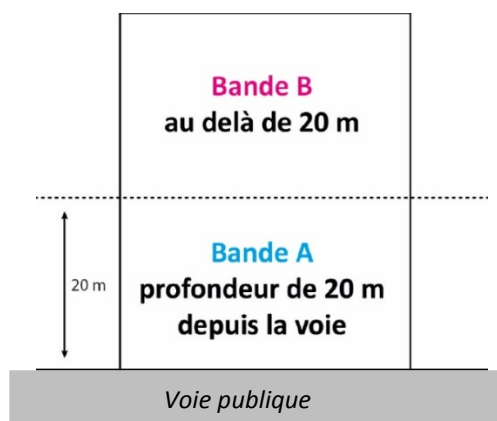
A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

B. Au delà d'une profondeur de 20 m mesurés depuis la limite d'emprise des voies :

La distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.



Les deux bandes définies par le règlement ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des terrains.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article Uf 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, etc.).

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes non accolées et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

Article Uf 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article Uf 10 – Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 6 m mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture.

Dispositions particulières

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative dépassant la hauteur maximale admise dans la zone, les nouvelles constructions pourront être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la longueur des constructions existantes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article Uf 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présenter (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

B.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.4 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, alignement sur les ouvertures).

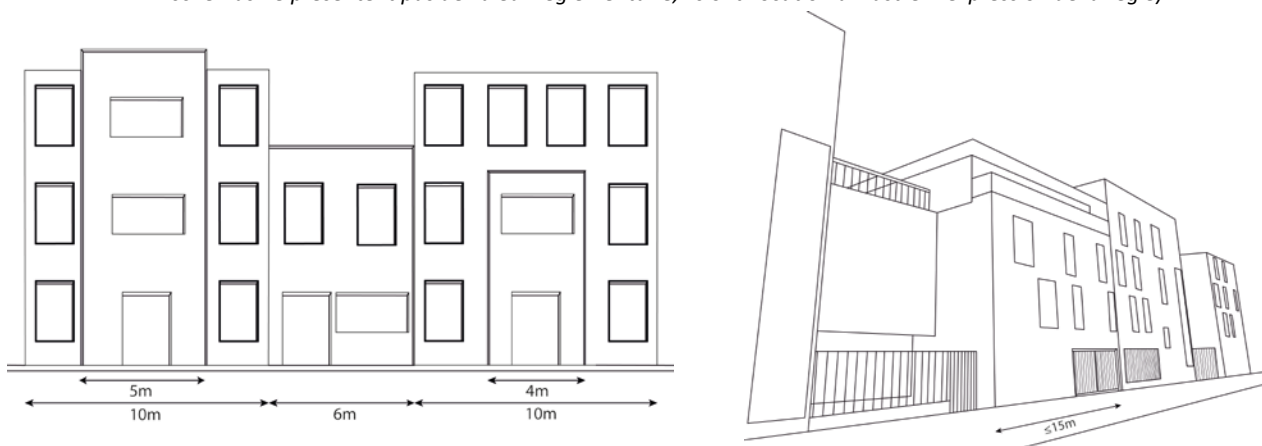
B.5 Les rez-de-chaussée des constructions à destination de bureaux, services, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

B.6 Toutes les façades, pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traités avec le même soin.

B.7 Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade des constructions ou des terrains. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la construction et la clôture.

B.8 Les façades des constructions orientées sur une voie publique et ayant une longueur supérieure à 15 mètres doivent comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

Exemple d'éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade (les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle)



C. Toitures des constructions

C.1. Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

C.3. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés d'une part pour les constructions à usage autre qu'habitation, et d'autre part pour les habitations s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

C.4. Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.

C.5. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite de teinte pierre de Gironde.

Des clôtures bois pourront être admises lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la façade.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 m. Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Article Uf 12 – Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.

Article Uf 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que la surface de parking aménagée sera supérieure ou égale à 100m².

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article Uf 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Uf 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uf 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

Caractère dominant de la zone

La zone Ud est une zone urbaine multifonctionnelle qui correspond à un tissu d'habitat diffus peu dense au sein des espaces agglomérés.

La zone Ud est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone:

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du dossier).
2. Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
7. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.

Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», sont autorisés la réhabilitation et l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher avant travaux des commerces existants à la date d'approbation du PLU.

Article Ud 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Les nouveaux accès sur les RD3, RD4, RD201, RD202, RD204 et RD 1215 sont interdits hors agglomération.
8. Les nouveaux accès sur les RD 3E1, RD 3E22, RD 203 et RD 204E1 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 4,5 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Pour les opérations d'aménagement ou de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale au moins égale à 6 mètres, dont une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
5. Pour les opérations d'aménagement ou de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 600 m², les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale au moins égale à 8 mètres, dont une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
6. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ud 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. *Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article Ud 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Ud 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées devront être implantées **à une distance au moins égale à 5 mètres** mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

2. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées **à une distance au plus égale à 60 mètres** mesurés depuis la limite d'emprise des voies publiques (cette règle ne s'applique pas aux voies de desserte interne des terrains).

Au-delà de cette distance de 60 mètres comptés depuis l'alignement, seules sont admises les piscines et les dépendances d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m².

Sauf dispositions graphiques contraires, **en dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- à une distance au moins égale à 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD1215 pour les habitations et de 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3, RD4, RD 201, RD 202, RD 204 pour les habitations et de 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3E1, RD 3E22, RD 203 pour les habitations et de 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 204E1 pour les habitations et de 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.
- Aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

Article Ud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A. Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise des voies :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

B. Au delà d'une profondeur de 20 m mesurés depuis la limite d'emprise des voies :

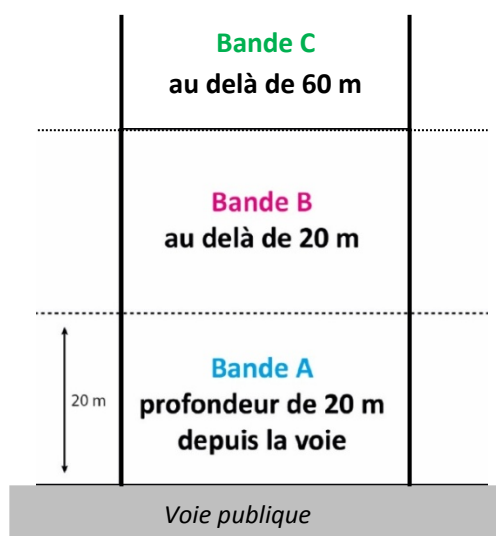
La distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.

C. Au delà d'une profondeur de 60 m mesurés depuis la limite d'emprise des voies :

La distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les bandes définies par le règlement ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des terrains.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.
 - à l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie précédemment.

Article Ud 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, etc.).

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes non accolées et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

Article Ud 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ud 10 – Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 6 m mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture.

Dispositions particulières

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative dépassant la hauteur maximale admise dans la zone, les nouvelles constructions pourront être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la longueur des constructions existantes.

Article Ud 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présenter (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

B.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.4 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, alignement sur les ouvertures).

B.5 Toutes les façades, pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin.

B.6 Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade des constructions ou des terrains. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la construction et la clôture.

C. Toitures des constructions

C.1. Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

C.3. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés d'une part pour les constructions à usage autre qu'habitation, et d'autre part pour les habitations s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

C.4. Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.

C.5. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, pouvant être en bois de teinte naturelle non peinte (clôture paddock, ganivelle,...) ou composé d'un grillage à treillis soudés de couleur grise ou verte.
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite de teinte pierre de Gironde.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la façade.

D.2 Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage à treillis soudés ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées ou monospécifiques de type feuillus (aubépine, charmille,..). La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 mètres.

Article Ud 12 – Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.

Article Ud 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet. Au-delà d'une profondeur de 60 m mesurés depuis la limite d'emprise publique, l'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 80% de la superficie totale des terrains.

Un cercle de diamètre de 12 m devra être libre de toute construction dans les jardins privés.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, et places.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que la surface de parking aménagée sera supérieure ou égale à 100m².

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article Ud 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Ud 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ud 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

Caractère dominant de la zone

La zone Up correspond principalement au tissu pavillonnaire et de maisons individuelles organisées en lotissement. Elle est composée d'un tissu peu dense, caractérisé par une implantation du bâti en retrait des voies et des limites séparatives.

Article Up 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
2. L'aménagement et l'extension des terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
3. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
6. Les activités commerciales à l'exception de celles admises sous conditions.

Article Up 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. La réhabilitation et l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher avant travaux des commerces existants à la date d'approbation du PLU.

Article Up 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 4,5 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Pour les opérations nouvelles supérieures à 300 m² de surface de plancher, toute nouvelle voie aura une emprise minimale au moins égale à 6 mètres, dont une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Up 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article Up 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article Up 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres mesurés par rapport à la limite d’emprise des voies et emprises publiques.
2. Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Dans le cas de difficultés d’appréciation de la ligne des constructions existantes, la marge de recul de 2 mètres minimum mesurés par rapport à l’axe des voies sera appliquée pour l’implantation des constructions.

Dispositions particulières

Ces règles ne s’appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n’ont qu’un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux d’intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s’implanter soit à l’alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l’alignement.

Article Up 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A. Dans une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise des voies :

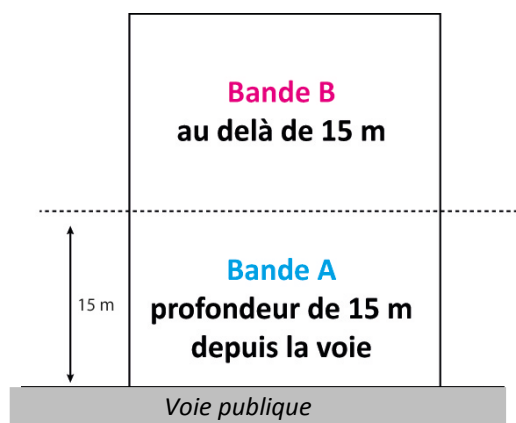
A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

B. Au delà d'une profondeur de 15 m mesurés depuis la limite d'emprise des voies :

La distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.



Les deux bandes définies par le règlement ne s'appliquent qu'aux voies publiques.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article Up 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, etc.).

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes non accolées et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

Article Up 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article Up 10 – Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 6 m mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative dépassant la hauteur maximale admise dans la zone, les nouvelles constructions pourront être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la longueur des constructions existantes.

Article Up 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présentées (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 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, alignement sur les ouvertures).

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

B.5 Toutes les façades, pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin.

B.6 Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade des constructions ou des terrains. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la construction et la clôture.

C. Toitures des constructions

C.1. Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

C.3. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés d'une part pour les constructions à usage autre qu'habitation, et d'autre part pour les habitations s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

C.4. Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.

C.5. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, pouvant être en bois de teinte naturelle non peinte (clôture paddock, ganivelle,...) ou composé d'un grillage à treillis soudés de couleur grise ou verte.
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite de teinte pierre de Gironde.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la façade.

D.2 Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage à treillis soudés ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées ou monospécifiques de type feuillus (aubépine, charmillle,...). La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 mètres.

Article Up 12 – Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.

Article Up 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que la surface de parking aménagée sera supérieure ou égale à 100m².

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article Up 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Up 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Up 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

Caractère dominant de la zone :

La zone Uh est une zone urbaine multifonctionnelle qui correspond à un tissu d'habitat diffus très peu dense, organisé sous forme de quartiers.

Article Uh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone:

1. Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
2. L'aménagement et l'extension des terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
3. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Article Uh 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitation, les constructions destinées à l'artisanat, aux exploitations agricoles ou forestières et à l'hébergement touristique.

Article Uh 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Les nouveaux accès sur les RD3, RD4, RD201, RD202, RD204 et RD 1215 sont interdits hors agglomération.
8. Les nouveaux accès sur les RD 3E1, RD 3E22, RD 203 et RD 204E1 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 4,5 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Pour les opérations d'aménagement ou de construction d'une surface de plancher égale ou supérieur à 300 m², les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale au moins égale à 6 mètres, dont une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Uh 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. *Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article Uh 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Uh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées devront être implantées **à une distance au moins égale à 5 mètres** mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

2. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées devront être implantées **à une distance au plus égale à 60 mètres** mesurés depuis la limite d'emprise des voies publiques (cette règle ne s'applique pas aux voies de desserte interne des terrains).

Au-delà de cette distance de 60 mètres comptés depuis l'alignement, seules sont admises les piscines et les dépendances d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m².

Sauf dispositions graphiques contraires, **en dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- à une distance au moins égale à 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD1215 pour les habitations et de 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3, RD4, RD 201, RD 202, RD 204 pour les habitations et de 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3E1, RD 3E22, RD 203 pour les habitations et de 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 204E1 pour les habitations et de 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Uh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.

Article Uh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, etc.).

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes non accolées et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

Article Uh 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Article Uh 10 – Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 6 m mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture.

Dispositions particulières

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative dépassant la hauteur maximale admise dans la zone, les nouvelles constructions pourront être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la longueur des constructions existantes.

Article Uh 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présenter (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

B.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.4 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, alignement sur les ouvertures).

B.5 Toutes les façades, pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin.

B.6 Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade des constructions ou des terrains. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la construction et la clôture.

C. Toitures des constructions

C.1. Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

C.3. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés d'une part pour les constructions à usage autre qu'habitation, et d'autre part pour les habitations s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

C.4. Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.

C.5. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, pouvant être en bois de teinte naturelle non peinte (clôture paddock, ganivelle,...) ou composé d'un grillage à treillis soudés de couleur grise ou verte.
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite de teinte pierre de Gironde.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la façade.

D.2 Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage à treillis soudés ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées ou monospécifiques de type feuillus (aubépine, charmille,..). La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 mètres.

Article Uh 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.

Article Uh 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que la surface de parking aménagée sera supérieure ou égale à 100m².

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article Uh 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Uh 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uh 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone Ue est une zone équipée, destinée à recevoir des équipements collectifs, publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants.

La zone Ue est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article Ue 2.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du dossier).

Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
2. Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif liées notamment aux domaines de l'enseignement et de la formation, des loisirs, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire aux occupations et utilisations admises dans la zone.
5. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
6. Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.

Article Ue 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Les nouveaux accès sur les RD3, RD4, RD201, RD202, RD204 et RD 1215 sont interdits hors agglomération.
8. Les nouveaux accès sur les RD 3E1, RD 3E22, RD 203 et RD 204E1 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle à double sens doit avoir une emprise minimale au moins égale à 4,5 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ue 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article Ue 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nouvelles devront s'implanter soit à l'alignement des voies soit avec un retrait au moins égal à 1 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions graphiques contraires, **en dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- à une distance au moins égale à 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD1215 pour les habitations et de 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3, RD4, RD 201, RD 202, RD 204 pour les habitations et de 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3E1, RD 3E22, RD 203 pour les habitations et de 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 204E1 pour les habitations et de 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Article Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ue 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ue 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture est fixée à 12 mètres.

Article Ue 11 – Aspect extérieur des constructions

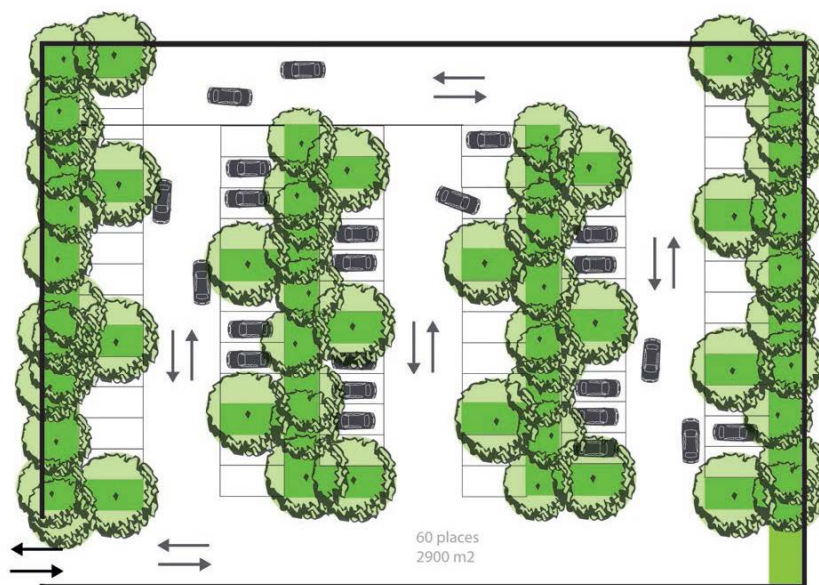
Non réglementé.

Article Ue 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.

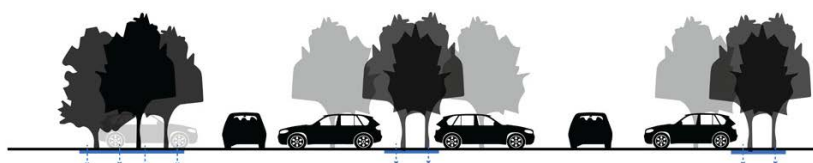
Article Ue 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
2. Les aires de stationnement dont la surface excède 400 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous un couvert arboré dense. Pour ce faire, les aires de stationnement doivent être divisées par des bandes d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres et d'arbustes. De plus, 1 place de stationnement sur 5 doit être traitée sous la forme d'un espace vert planté d'un arbre à haut jet.



Créer un parking arboré :

Permettre une densité de plantation, un couvert arboré, de larges fosses de plantation



Les fosses de plantation permettent également de récolter et de ralentir l'écoulement des eaux pluviales

Strates arborée possible :

Chêne pédonculé - Quercus robur
Frêne - Fraxinus excelsior
Aulne - Alnus glutinosa
Pin maritime - Pinus maritime

Strate arborée et arbustive

(en accompagnement de la strate arborée) :

Charme - Carpinus betulus
Noisetier - Corylus avellana

3. Des cheminements piétons doivent être réalisés le cas échéant, entre les différentes constructions d'une même opération.
4. Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

Article Ue 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Ue 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ue 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone Ux est destinée à accueillir des activités économiques diversifiées, principalement artisanales et industrielles, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

La zone Ux comprend **un secteur UXp** qui couvre une partie de la zone d'activités de la Maillarde en limite Ouest avec la commune de Gaillan-Médoc.

La zone Ux est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du dossier).
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
4. Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles admises sous conditions.
5. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
6. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.
6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.
7. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.

Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
2. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 50 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
3. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», sont autorisés la réhabilitation et l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher avant travaux des commerces existants à la date d'approbation du PLU.
6. Les constructions nouvelles destinées aux activités commerciales, à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existante dans la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 400 m².

Article Ux 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
1. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
2. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
3. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
4. Les nouveaux accès sur les RD3, RD4, RD201, RD202, RD204 et RD 1215 sont interdits hors agglomération, à l'exception du **secteur UXp**, où il sera autorisé un seul accès sur la RD3 qui doit obligatoirement être aménagé sous la forme d'un carrefour.
5. Les nouveaux accès sur les RD 3E1, RD 3E22, RD 203 et RD 204E1 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 8 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ux 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans le secteur UXp

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article Ux 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Dans toute la zone Ux

1. Le long de la RD1215, la marge de recul minimale s'appliquant aux constructions et installations est fixée graphiquement.
2. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres minimum mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
3. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de collecte des eaux pluviales interne à la zone.

Dans le secteur UXp

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de collecte des eaux pluviales interne à la zone.

Sauf dispositions graphiques contraires, **en dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- à une distance au moins égale à 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD1215 pour les habitations et de 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3, RD4, RD 201, RD 202, RD 204 pour les habitations et de 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3E1, RD 3E22, RD 203 pour les habitations et de 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 204E1 pour les habitations et de 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone agricole ou une zone naturelle, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer..

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ux 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ux 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture est fixée à 10 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article Ux 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent être présentées (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Façades et toitures des constructions

B.1 Les couleurs des revêtements des façades seront à choisir dans une gamme de couleurs de gris foncés, gris colorés foncés et bruns. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

B.2 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

B.3 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B.4 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, alignement sur les ouvertures).

B.5 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.6 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

C. Clôtures

C.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

C.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement, ou ceux liés au mobilier urbain implanté sur l'emprise publique.

C.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

D. Règles architecturales particulières

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles devront respecter les dispositions suivantes :

D.1 La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

D.2 Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des ouvertures. Les murs aveugles ne peuvent excéder 60% du linéaire de la façade bâtie, calculés sur une hauteur de 3 m mesurés par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée.

D.3 Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.

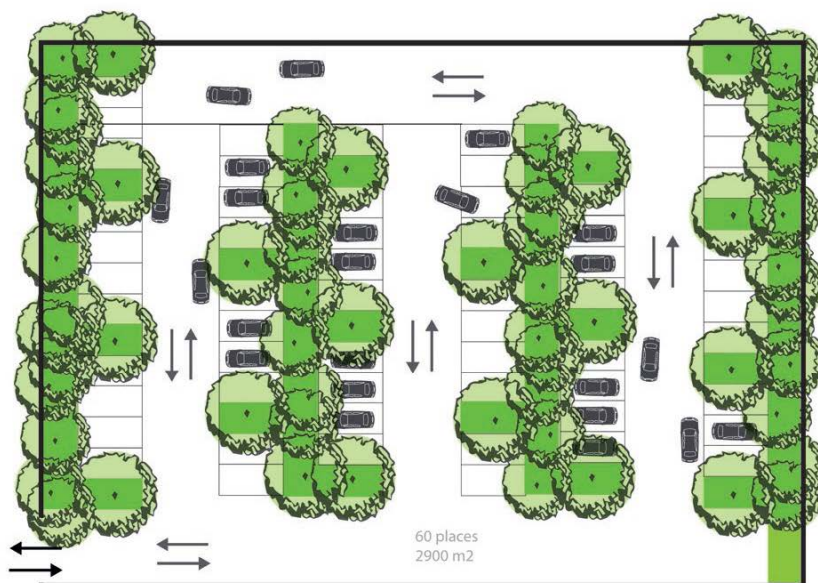
D.4 L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

Article Ux 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m² par place, y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.

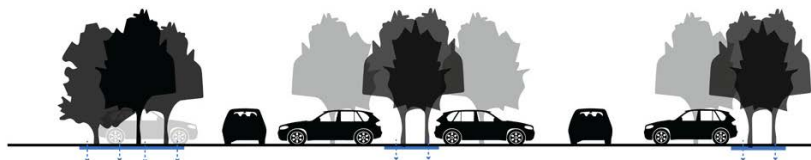
Article Ux 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
2. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Ces plantations se feront "en masse" et non avec des sujets isolés. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.
3. Les aires de stationnement dont la surface excède 400 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous un couvert arboré dense. Pour ce faire, les aires de stationnement doivent être divisées par des bandes d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres et d'arbustes. De plus, 1 place de stationnement sur 5 doit être traitée sous la forme d'un espace vert planté d'un arbre à haut jet.



Créer un parking arboré :

Permettre une densité de plantation, un couvert arboré, de larges fosses de plantation



Les fosses de plantation permettent également de récolter et de ralentir l'écoulement des eaux pluviales

Strates arborée possible :

Chêne pédonculé - Quercus robur
Frêne - Fraxinus excelsior
Aulne - Alnus glutinosa
Pin maritime - Pinus maritima

Strate arborée et arbustive

(en accompagnement de la strate arborée) :

Charme - Carpinus betulus
Noisetier - Corylus avellana

4. Des cheminements piétons doivent être réalisés le cas échéant, entre les différentes constructions d'une même opération.

5. Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
6. Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées, soit par un ouvrage architectural prolongeant la construction principale soit par une clôture de taille proportionnelle au stockage. Si cette clôture n'est pas végétale, son aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les clôtures végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
7. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
8. Les marges de recul des constructions par rapport aux voies publiques devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, sous la forme d'un espace enherbé ponctuellement plantée.

Article Ux 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article Ux 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ux 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour accueillir un développement urbain à vocation mixte. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
7. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1. Chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat ou de la zone.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
4. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les dépôts de véhicules roulants neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

- les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières et la réalisation des opérations prévues en emplacement réservé, à condition qu'ils soient compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës ;
- l'extension des constructions existantes et les nouvelles habitations sur les terrains bâtis à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues pour la zone.

Article 1AU 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

3. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 4,5 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 m devront obligatoirement se prolonger par un cheminement piéton donnant accès à une emprise publique.
6. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et une distance maximale de 20 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies de desserte interne indiquées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone. Dans le cas de terrain d'angle, la profondeur maximale admise est portée à 40 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.
2. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de gestion des eaux pluviales internes à l'opération.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'arrière d'une construction existante respectant les dispositions du présent article.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions accessoires (garage, abris de jardin, piscine...)

Article 1AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout principal du toit ou à l'acrotère. L'aménagement des combles est admis.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent présenter (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

B.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.4 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, alignement sur les ouvertures).

B.5 Toutes les façades, pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin.

B.6 Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade des constructions ou des terrains. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la construction et la clôture.

C. Toitures des constructions

C.1. Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

C.3. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés d'une part pour les constructions à usage autre qu'habitation, et d'autre part pour les habitations s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

C.4. Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.

C.5. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, pouvant être en bois de teinte naturelle non peinte (clôture paddock, ganivelle,...) ou composé d'un grillage à treillis soudés de couleur grise ou verte.
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite de teinte pierre de Gironde.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la façade.

D.2 Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage à treillis soudés ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées ou monospécifiques de type feuillus (aubépine, charmillle,...). La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 mètres.

Article 1AU 12 – Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.
4. Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des places de stationnement accessibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et destinées aux visiteurs, à raison de 1 place par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.
2. L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
3. Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 10% de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places et cheminements piétons.

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 10% de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

4. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention " **Secteur de plantations à protéger ou à créer**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.
5. Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article 1AU 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat. La zone 2AU n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2

Article 2AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les opérations prévues en emplacement réservé.
4. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues pour la zone.

Article 2AU 3 – Accès et voiries

Sans objet.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites d'emprise des voies.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU 10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

Article 2AU 12 – Stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

Article 2AU14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 2AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUx est une zone insuffisamment équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir des activités économiques, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et installations classées. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

La zone 1AUx comprend un **secteur 1AUxd** réservé aux activités artisanales et industrielles.

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
4. Les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.
5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.
6. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.

Article 1AUx 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1. Surface minimale d'opération : chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat ou de la zone.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
4. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les dépôts de véhicules roulants neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur 1AUxd :

1. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 50 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
2. Les constructions destinées aux activités commerciales, à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existante dans la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 400 m².

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Article 1AUx 3 – Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
6. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
7. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
8. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
9. La création de nouveaux accès individuels directs sur la RD1215 est interdite en dehors des parties agglomérées.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise minimale au moins égale à 6 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.

Article 1AUx 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article 1AUx 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Le long de la RD1215, la marge de recul minimale s'appliquant aux constructions et installations est fixée graphiquement.
2. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres minimum mesurés par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
3. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de collecte des eaux pluviales interne à la zone.
4. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de gestion des eaux pluviales.
5. L'implantation des constructions par rapport aux voies devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone agricole ou une zone naturelle, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer..

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article 1AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUx 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AUx 10 – Hauteur des constructions

Dispositions générales

Dans le secteur 1AUxd :

La hauteur maximale est fixée à 16 m à l'égout principal du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 Les constructions doivent être présentées (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

B. Façades et toitures des constructions

B.1 Les couleurs des revêtements des façades seront à choisir dans une gamme de couleurs de gris foncés, gris colorés foncés et bruns. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

B.2 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

B.3 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B.4 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, alignement sur les ouvertures).

B.5 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.6 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

C. Clôtures

C.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

C.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement, ou ceux liés au mobilier urbain implanté sur l'emprise publique.

C.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

D. Règles architecturales particulières

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles devront respecter les dispositions suivantes :

D.1 La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

D.2 Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des ouvertures. Les murs aveugles ne peuvent excéder 60% du linéaire de la façade bâtie, calculés sur une hauteur de 3 m mesurés par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée.

D.3 Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.

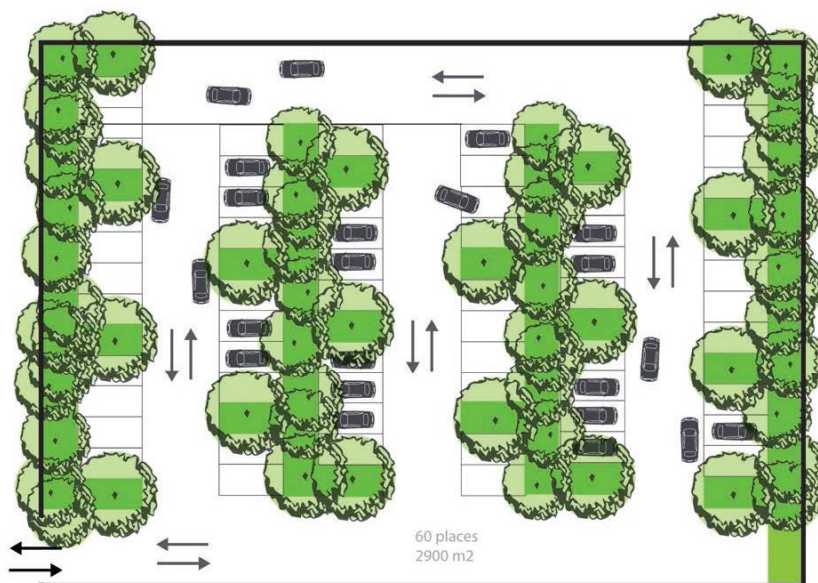
D.4 L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

Article 1AUx 12 – Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admise.

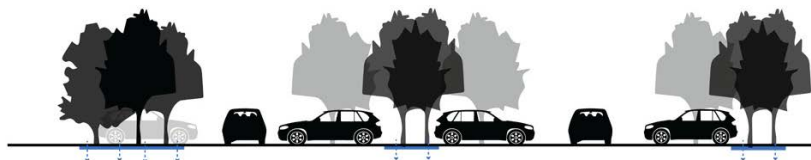
Article 1AUx 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1. L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
2. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Ces plantations se feront "en masse" et non avec des sujets isolés. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.
3. Les aires de stationnement dont la surface excède 400 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous un couvert arboré dense. Pour ce faire, les aires de stationnement doivent être divisées par des bandes d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres et d'arbustes. De plus, 1 place de stationnement sur 5 doit être traitée sous la forme d'un espace vert planté d'un arbre à haut jet.



Créer un parking arboré :

Permettre une densité de plantation, un couvert arboré, de larges fosses de plantation



Les fosses de plantation permettent également de récolter et de ralentir l'écoulement des eaux pluviales

Strates arborée possible :

Chêne pédonculé - Quercus robur
Frêne - Fraxinus excelsior
Aulne - Alnus glutinosa
Pin maritime - Pinus maritime

Strate arborée et arbustive

(en accompagnement de la strate arborée) :

Charme - Carpinus betulus
Noisetier - Corylus avellana

4. Des cheminements piétons doivent être réalisés le cas échéant, entre les différentes constructions d'une même opération.

5. Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
6. Les marges de recul des constructions par rapport aux voies publiques devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, sous la forme d'un espace enherbé ponctuellement plantée.
7. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à protéger ou à créer**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.
8. Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées, soit par un ouvrage architectural prolongeant la construction principale soit par une clôture de taille proportionnelle au stockage. Si cette clôture n'est pas végétale, son aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les clôtures végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
9. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.

Article 1AUx 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article 1AUx 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUx 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx

Caractère dominant de la zone

La zone 2AUx est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation principale d'activités économiques. La zone 2AUx n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Article 2AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article 2

Article 2AUx 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les opérations prévues en emplacement réservé.

Article 2AUx 3 – Accès et voiries

Sans objet.

Article 2AUx 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AUx 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 2AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites d'emprise des voies.

Article 2AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article 2AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUx 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AUx 10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 2AUx 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

Article 2AUx 12 – Stationnement

Sans objet.

Article 2AUx 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

Article 2AUx 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article 2AUx 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 2AUx 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère dominant de la zone

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles (exploitations agricoles et logement des agriculteurs). Elle admet également les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La zone A est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du dossier).

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
3. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 250 m² ;
 - qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection des terres agricoles.
5. Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
7. L'extension des habitations existantes est limitée à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50 m². La possibilité d'extension de 50 m² maximum ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
8. Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 30 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 30 m².

Article A 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Les nouveaux accès sur les RD3, RD4, RD201, RD202, RD204 et RD 1215 sont interdits hors agglomération.
8. Les nouveaux accès sur les RD 3E1, RD 3E22, RD 203 et RD 204E1 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 75 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD1215.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3, RD4, RD 201, RD 202, RD 204 pour les habitations et de 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3E1, RD 3E22, RD 203 pour les habitations et de 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- Avec un retrait minimal de 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 204E1 pour les habitations et de 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés à partir de l'axe des autres voies et chemins ruraux, d'exploitation ou pistes DFCI.
- A une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie précédemment.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Dispositions particulières

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, etc.).

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes non accolées et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale des habitations est fixée à 6 m mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture.
2. La hauteur maximale pour des constructions agricoles est fixée à 10 mètres. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que les silos.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, structure métalliques double peau, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits ou être traités avec un bardage bois.

A3 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, alignement sur les ouvertures).

A.4 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 35% maximum. La couverture des toitures devra utiliser des tuiles canal en terre cuite ou des tuiles de Marseille.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

B.2 Les toitures de constructions agricoles, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

C. Clôtures autres qu'agricoles

C.1 Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

C.2 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.
3. L'article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces Boisés Classés

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
2. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
3. Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
4. Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone N concerne les espaces 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. La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques (naturelles et forestières) de la zone N.

La zone N comprend deux secteurs :

- Un **secteur Np** qui couvre les espaces naturels les plus sensibles de la commune, notamment ceux liés au réseau NATURA 2000.
- Un **secteur Na** destiné aux activités de sport et loisirs en plein-air.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du dossier).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Ancienne décharge à prendre en compte** », sont interdites les constructions de toute nature, les travaux d'affouillement des sols.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).

2. **Dans les secteurs Np**, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

3. **Dans le secteur Na** sont admis les constructions et installations destinées aux activités de sport ou de loisirs de plein air.

4. Dans toute la zone N à l'exception du secteur Np :

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, et la réalisation des opérations prévues en emplacement réservé, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la protection de l'environnement naturel.
- Les éoliennes ainsi que les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et, la réfection des constructions existantes.
- L'extension limitée des habitations existantes, limitée à 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - o L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - o L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 30 m².

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 30 m².

Article N 3 - Accès et voiries

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Les nouveaux accès sur les RD3, RD4, RD201, RD202, RD204 et RD 1215 sont interdits hors agglomération.
8. Les nouveaux accès sur les RD 3E1, RD 3E22, RD 203 et RD 204E1 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 75 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD1215.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3, RD4, RD 201, RD 202, RD 204 pour les habitations et de 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3E1, RD 3E22, RD 203 pour les habitations et de 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- Avec un retrait minimal de 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 204E1 pour les habitations et de 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés à partir de l'axe des autres voies et chemins ruraux, d'exploitation ou pistes DFCI.
- A une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.
- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie précédemment.
- Aux éoliennes pour lesquelles les marges de recul par rapport aux voies ne s'appliquent pas.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.
2. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.
- Aux éoliennes.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, etc.).

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes non accolées et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Aux éoliennes.

Article N 9 – Emprise au sol

Dans les secteurs Na

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 – Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la toiture.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs ni aux éoliennes, ainsi qu'aux éoliennes.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, structure métalliques double peau, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits ou être traités avec un bardage bois.

A3 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, alignement sur les ouvertures).

A.4 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 35% maximum. La couverture des toitures devra utiliser des tuiles canal en terre cuite ou des tuiles de Marseille.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

B.2 Les toitures de constructions agricoles ou forestières, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

C. Clôtures

C.1. Dans les espaces repérés par la mention « **Secteurs inondables soumis aux dispositions du PPRI** », les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

C.2 Dans le reste de la zone N, les clôtures seront constituées d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte, placé à l'arrière de la haie (non visible depuis l'espace public). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m. Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

C.3 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Les dispositions des paragraphes A et B ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et aux éoliennes.

Article N 12 – Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

L'article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admise.

Article N 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
2. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
3. Les cheminements piétonniers et les itinéraires cyclables ne doivent être ni cimentés, ni bitumés. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Ils devront permettre de conserver au maximum les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente.
4. Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.