

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NAUJAC-SUR-MER



5- RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision le	Arrêté le	Approuvé le
17 Mai 2008	20 septembre 2013	

Vu pour être annexé le

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	16
ZONE UE	22
ZONE UY	26
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	31
ZONE 1AU	32
ZONE 1AUL	39
ZONE 1AUt	44
ZONE 2AU	50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
ZONE A	55
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	60
ZONE N	61

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **NAUJAC-SUR-MER**.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.
2. Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

UA	Il s'agit d'une zone urbanisée, bâtie, assez dense, à vocation mixte, correspondant au centre-bourg (centre ancien) de NAUJAC-SUR-MER. Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008).
UB	Il s'agit de zones urbanisées, de densité moyenne, principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires récentes. Cette zone concerne le bourg de NAUJAC-SUR-MER, Moulin de Rigaud, le quartier du Deyre, quartier de Naujac et Saint-Isidore. Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008).
UE	Il s'agit de zones urbanisées, à vocation d'équipements (sportifs, de loisirs, de plein-air et collectifs). Cette zone concerne le bourg de NAUJAC-SUR-MER et Saint-Isidore. Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008).
UY	Il s'agit de zones urbanisées, à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles et logistiques. Cette zone concerne <i>Peychemin/Lande de Pouyère-Sud</i> . Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008).

Les zones à urbaniser **AU**

1AU	Il s'agit de zones à urbaniser qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne le bourg de NAUJAC-SUR-MER et <i>Le Communal du Deyre</i>. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (<i>source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008</i>).
1AUL	Il s'agit de zones à urbaniser qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne le bourg de NAUJAC-SUR-MER. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (<i>source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008</i>).
1AUt	Il s'agit de zones à urbaniser qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de restauration et d'hôtellerie, de tourisme et de commerces. Cette zone concerne <i>Saint-Isidore</i>. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (<i>source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008</i>).
2AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Le secteur concerné par ce classement est le nord du Bourg. Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

La zone agricole **A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

La zone naturelle et forestière **N**

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels « érosion marine » et « avancée dunaire » (*source : PPRn approuvé le 31 Décembre 2001*).

Elle comprend cinq **secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel au Marais du Nord Médoc, au Marais du bas Médoc et aux Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret, classées en zone Natura 2000, ainsi qu'aux zones humides et espaces naturels sensibles. Ce secteur concerne *Le Petra, Groussac-Est, Groussac, Saint-Isidore, la bande littorale, les abords du Deyre, La Métairie, La Rigade, La Bresquette-Ouest, Petit Lisan Ouest, Le Hagnot et les Landes de Lisan*,
- **Nh** : secteur de reconnaissance du bâti existant où les extensions mesurées, le changement de destination des constructions existantes ainsi que les annexes sont autorisés. Ce secteur concerne l'ensemble du territoire communal,
- **NL1** : secteur à vocation d'activités de loisirs destiné au stockage de caravanes. Ce secteur concerne *Pey-Bruga-Nord, Lambroise-Ouest et L'Aygue Bonne*,
- **NL2** : secteur à vocation d'activités de loisirs de faible densité. Ce secteur concerne *La Gare-Sud/Pey-Bruga-Nord, La Bourdette-Sud, Gloyac, Landréal, Lambroise-Ouest, Pey-Bourdieu-Sud, Le Pin Sec et Lisan*,
- **NL3** : secteur à vocation d'activités de loisirs de moyenne densité. Ce secteur concerne *Pey-Bourdieu-Sud*.

Elle est également concernée par un secteur de carrières.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L 123-1-5 8^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article L123-1-5 7^{ème} alinéa)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

La commune de **NAUJAC-SUR-MER** est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*) et par un Plan de Prévention des Risques Naturels « érosion marine » et « avancée dunaire » (*source : PPRn approuvé le 31 Décembre 2001*).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- 1) **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

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

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).
- 3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée, bâtie, assez dense, à vocation mixte, correspondant au centre-bourg (centre ancien) de NAUJAC-SUR-MER.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

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

Sont autorisées :

- les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne présentent pas de contraintes olfactives ou sonores pour le voisinage.

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

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	6,50 m

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- b) Dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin,...).
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.
- d) Pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, qui n'est ni implantée sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, ni à 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative, le retrait de cette nouvelle construction, par rapport à la limite séparative, peut être substitué à l'ordre continu ou semi-continu (3 mètres minimum) et être conforme à celui de la construction existante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La mise en œuvre d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,40 m entre le terrain naturel et la partie basse du bâtiment est obligatoire pour toute construction.

La hauteur des constructions, autres que des annexes, ne doit pas excéder **8 mètres** (R+1+combles).

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe (ex : garage, d'abris de jardin)** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

ANNEXES

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

TOITURES

Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile mécanique non colorée.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

MATERIAUX APPARENTS

Les revêtements aspect bois sont interdits sur les façades des bâtiments donnant sur la Place du 11 Novembre.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

COULEURS DES FAÇADES

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant : RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044.

Il est consultable en Mairie.

CLOTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 m**.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **2,00 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES
BOISES CLASSES**

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbanisées, de densité moyenne, principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires récentes.

Cette zone concerne le bourg de NAUJAC-SUR-MER, Moulin de Rigaud, le quartier du Deyre, quartier de Naujac et Saint-Isidore.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées :

- les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne présentent pas de contraintes olfactives ou sonores pour le voisinage.

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

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies publiques	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour des raisons de sécurité un recul de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé.

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

La longueur maximale des voies en impasse est limitée à 60 mètres.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, hors agglomération de :

- **25 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°101, n°202, n°3 et n°4 pour les constructions à usage d'habitation, **20 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°101, n°202, n°3 et n°4 pour les autres constructions,
- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°3^{E1} et n°3^{E2} pour les constructions à usage d'habitation, **10 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°3^{E1} et n°3^{E2} pour les autres constructions,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, en agglomération de :

- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative : le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La mise en œuvre d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,40 m entre le terrain naturel et la partie basse du bâtiment est obligatoire pour toute construction.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

ANNEXES

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

TOITURES

La pente des toitures doit être entre 30% et 40%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge (les tuiles colorées sont interdites).

La couverture des entrepôts pourra également être réalisée en bardage de teinte tuile rouge.

MATERIAUX APPARENTS

Les revêtements aspect bois sont autorisés.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

COULEURS DES FAÇADES

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

- ton pierre de Gironde : RAL1000 – RAL1001 – RAL1013 – RAL1014 – RAL1015,
- RAL7035 – RAL7038 – RAL7044,
- aspect bois : RAL8001 – RAL8002 – RAL8003 – RAL8004 – RAL8008.

Il est consultable en Mairie.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

CLOTURES

Les clôtures en limite séparative, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 m**.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **2,00 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher destinée à la vente ou à l'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle et de réunion**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbanisées, à vocation d'équipements (sportifs, de loisirs, de plein-air et collectifs). Cette zone concerne *le bourg de NAUJAC-SUR-MER et Saint-Isidore*.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autres que :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
 - b) Les constructions destinées :
 - aux activités sportives,
 - aux activités de loisirs,
 - aux activités de plein-air.ainsi que leurs extensions et installations annexes,
 - c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
 - d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- est interdite.**

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

Non réglementé.

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

ACCES

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **25 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les constructions à usage d'habitation, **20 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les autres constructions,
- **15 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°3^F2 pour les constructions à usage d'habitation, **10 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°3^F2 pour les autres constructions,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,

- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée 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, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La mise en œuvre d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,40 m entre le terrain naturel et la partie basse du bâtiment est obligatoire pour toute construction.

La hauteur maximale des constructions est par ailleurs non réglementée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbanisées, à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles et logistiques.

Cette zone concerne *Peychemin/Lande de Pouyère-Sud*.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autres que :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
 - b) Les constructions destinées :
 - à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, sous conditions indiquées à l'article 2,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - au bureau,
 - à l'habitation, sous conditions indiquées à l'article 2.
- ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
 - d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
 - f) **Dans le secteur de carrières**, sous conditions indiquées à l'article 2 :
 - l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
 - l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes,
 - les installations d'extraction et de traitement des matériaux et locaux techniques y afférents.

est interdite.

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

Sont autorisées :

- a) les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher,
- b) **dans le secteur de carrières** : à condition qu'elles contribuent à la mise en valeur de la ressource naturelle qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles fassent l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :
 - l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
 - l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes,
 - les installations d'extraction et de traitement des matériaux et locaux techniques y afférents.
- c) les dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables ainsi que les bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation (poste de livraison, onduleurs ...), suivants :
 - les éoliennes et notamment celles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - les panneaux solaires (photovoltaïque, ...) ;
 - les installations de production d'énergie utilisant comme ressource la biomasse, y compris la production de pellets, et notamment celles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- d) les unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois (granulé, copeaux, sciure de bois, etc), situées dans le prolongement des dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

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

ACCES

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à **8 mètres** des voies communales. Cette distance est portée à **15 mètres** de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif,
- les équipements et installations destinés la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- les unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **4 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- aux unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à **10 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif,
- les équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- les unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est fixée à **60%** de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- aux unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- aux unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Cependant, peuvent répondre à des critères d'aspect extérieurs différents en raison de leur spécificité technique et de la réglementation en vigueur notamment en termes de sécurité :

- les équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- les unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage de bureaux, industriel et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 12,5 m² x le nombre maximum d'employés présents en même temps sur le site, affecté d'un coefficient multiplicateur de 2
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher destinée à la vente et/ou l'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre, de circulation et d'accès au stationnement et le stationnement des autocars (si nécessaire) et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- aux unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne *le bourg de NAUJAC-SUR-MER* et *Le Communal du Deyre*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, exceptée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous condition de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m².

Sont admises :

Les constructions destinées à :

- au commerce,
- au bureau,
- à l'hébergement hôtelier,
- l'habitation,
- les équipements d'intérêt collectif, ou d'intérêt public,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

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

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies publiques	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour des raisons de sécurité un recul de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé.

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

La longueur maximale des voies en impasse est limitée à 60 mètres.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **25 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les constructions à usage d'habitation, **20 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les autres constructions,
- **15 m** par rapport à l'axe des Route Départementale n°3E2 et 205 pour les constructions à usage d'habitation, **10 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°3E2 pour les autres constructions,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative : le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La mise en œuvre d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,40 m entre le terrain naturel et la partie basse du bâtiment est obligatoire pour toute construction.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

ANNEXES

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

TOITURES

La pente des toitures doit être entre 30% et 40%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge (les tuiles colorées sont interdites).

La couverture des entrepôts pourra également être réalisée en bardage de teinte tuile rouge.

MATERIAUX APPARENTS

Les revêtements aspect bois sont autorisés.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

COULEURS DES FAÇADES

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

- ton pierre de Gironde : RAL1000 – RAL1001 – RAL1013 – RAL1014 – RAL1015,
- RAL7035 – RAL7038 – RAL7044,
- aspect bois : RAL8001 – RAL8002 – RAL8003 – RAL8004 – RAL8008.

Il est consultable en Mairie.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

CLOTURES

Les clôtures en limite séparative, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 m**.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **2,00 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher destinée à la vente ou l'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle et de réunion**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.
Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 1AUL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne le bourg de NAUJAC-SUR-MER.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'habitat, hormis dans le cas évoqué à l'article 1AUL2,
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie.
- a) Les terrains de stationnement de caravanes.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1. Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

2. Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m².

Sont admises :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- b) Les constructions destinées :
 - au commerce,
 - au bureau,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à un usage d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité existante dans la zone.
 - aux activités sportives,
 - aux activités de loisirs,
 - à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher,
 - aux activités de plein-air.ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- c) Les Parcs Résidentielles de Loisirs,
- d) Les terrains de camping,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- f) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- g) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

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

ACCES

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AUL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **25 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les constructions à usage d'habitation, **20 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les autres constructions,
- **15 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°3E2 pour les constructions à usage d'habitation, **10 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°3E2 pour les autres constructions,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée 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, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1AUL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 1AUt

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat secondaire, de restauration et d'hôtellerie, de tourisme et de commerces. Cette zone concerne *Saint-Isidore*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE 1A Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 1A Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

▪ Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

▪ Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m².

Sont admises :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- b) Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- c) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- d) Les constructions destinées :
 - à l'habitat secondaire,
 - au commerce,
 - au bureau,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à un usage d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité existante dans la zone,
 - aux activités sportives,
 - aux activités de loisirs,
 - aux activités de plein-air.ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- f) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- g) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

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

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies publiques	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour des raisons de sécurité un recul de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé.

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

La longueur maximale des voies en impasse est limitée à 60 mètres.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE 1A ut 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AUt 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **25 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les constructions à usage d'habitation, **20 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale n°202 pour les autres constructions,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE 1AUt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative : le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE 1AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE 1AUt 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1A Ut 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La mise en œuvre d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,40 m entre le terrain naturel et la partie basse du bâtiment est obligatoire pour toute construction.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE 1A Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

ANNEXES

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

TOITURES

La pente des toitures doit être entre 30% et 40%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge (les tuiles colorées sont interdites).

La couverture des entrepôts pourra également être réalisée en bardage de teinte tuile rouge.

MATERIAUX APPARENTS

Les revêtements aspect bois sont autorisés.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

COULEURS DES FAÇADES

Un nuancier des couleurs (RAL) autorisées est consultable en Mairie.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

CLOTURES

Les clôtures en limite séparative, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 m**.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **2,00 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 1A Ut 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle et de réunion**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE 1A Ut 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1A Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Le secteur concerné par ce classement est le nord du Bourg.

Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que :

- a) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- b) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- c) Les clôtures.

sont interdites.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques de 3 m au moins par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 m.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

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

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux
Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Eaux pluviales

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, hors agglomération de :

- **25 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°101, n°202, n°3 et n°4 pour les constructions à usage d'habitation, **20 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°101, n°202, n°3 et n°4 pour les autres constructions,
- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°3^{E1} et n°3^{E2} pour les constructions à usage d'habitation, **10 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°3^{E1} et n°3^{E2} pour les autres constructions,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, en agglomération de :

- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, 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 sa demi-hauteur avec un minimum de **5 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements, les extensions et les reconstructions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m** pour les bâtiments d'habitation, et à **12 m** pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants. Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit.

TOITURES

Pour les bâtiments à usage agricole, les teintes vives sont interdites.

Pour les autres constructions, la pente des toitures doit être entre 30% et 40%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

BATIMENTS ANNEXES

Pour les constructions à usage d'habitation, les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.
Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
--

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels « érosion marine » et « avancée dunaire » (*source : PPRn approuvé le 31 Décembre 2001*).

Elle comprend cinq **secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel au Marais du Nord Médoc, au Marais du bas Médoc et aux Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret, classées en zone Natura 2000, ainsi qu'aux zones humides et espaces naturels sensibles. Ce secteur concerne *Le Petra, Groussac-Est, Groussac, Saint-Isidore, la bande littorale, les abords du Deyre, La Métairie, La Rigade, La Bresquette-Ouest, Petit Lisan Ouest, Le Hagnot et les Landes de Lisan*,
- **Nh** : secteur de reconnaissance du bâti existant où les extensions mesurées, le changement de destination des constructions existantes ainsi que les annexes sont autorisés. Ce secteur concerné l'ensemble du territoire communal,
- **NL1** : secteur à vocation d'activités de loisirs destiné au stockage de caravanes. Ce secteur concerne *Pey-Bruga-Nord, Lambroise-Ouest et L'Aygue Bonne*,
- **NL2** : secteur à vocation d'activités de loisirs de faible densité. Ce secteur concerne *La Gare-Sud/Pey-Bruga-Nord, La Bourdette-Sud, Gloyac, Landréal, Lambroise-Ouest, Pey-Bourdieu-Sud, Le Pin Sec et Lisan*,
- **NL3** : secteur à vocation d'activités de loisirs de moyenne densité. Ce secteur concerne *Pey-Bourdieu-Sud*.

Elle est également concernée par un secteur de carrières.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Np, toute occupation et utilisation du sol est interdite hormis les travaux d'entretien et de reconstruction, dans le même volume, de bâtiments nécessaires aux infrastructures d'intérêt collectif.

Ailleurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

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

1) Hormis en secteurs Np, Nh, NL1, NL2 et NL3, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées sous conditions :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural et qu'elles ne relèvent pas du régime des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).
- b) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- c) Les constructions de tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien (turbines, postes de livraison, etc ...),
- d) Les constructions de tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque, en dehors du secteur de *Vignolles*.
Sur le secteur de *Vignolles*, les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque à condition que ce parc soit limité à une superficie totale de 70 ha,
- e) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- g) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- h) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- i) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- j) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

2) En secteur Nh uniquement, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination pour de l'habitat desdits bâtiments à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
- L'extension des bâtiments existants à condition que la surface de plancher réalisée en extension n'excède pas 60 m².
- A condition d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
 - les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.

3) En secteur NL1 sont seules autorisées :

- a) Les terrains de stationnement et de stockage de caravanes,
- b) Les constructions destinées au bureau,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

4) En secteurs NL2 et NL3 sont seules autorisées :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- b) Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes,
- d) Les constructions destinées :

- au bureau,
 - aux activités sportives,
 - aux activités de loisirs,
 - à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher,
 - aux activités de plein-air.
- ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
 - f) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - g) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque, les fossés pourront être déviés à condition de respecter et de garantir l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, hors agglomération de :

- **25 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°101, n°202, n°3 et n°4 pour les constructions à usage d'habitation, **20 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°101, n°202, n°3 et n°4 pour les autres constructions,
- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°3E1 et n°3E2 pour les constructions à usage d'habitation, **10 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales n°3E1 et n°3E2 pour les autres constructions,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, en agglomération de :

- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les constructions de tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien (turbines, postes de livraison, etc ...) et à l'exploitation d'un parc photovoltaïque,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **5 mètres**.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien ou d'un parc photovoltaïque.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NL2 : 15% du terrain d'assiette du projet.

En secteur NL3 : 30% du terrain d'assiette du projet.

En secteur Nh : l'emprise au sol réalisée en extension ne pourra excéder 60 m².

Non réglementé ailleurs.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m** pour les bâtiments d'habitation, et à **12 m** pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

Dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien, la hauteur maximale est non réglementée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES

Pour les bâtiments à usage agricole, les teintes vives sont interdites.

Pour les autres constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, type zinc ou cuivre.

BATIMENTS ANNEXES

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les dispositions ci-dessus relatives à l'aspect architectural ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien ou d'un parc photovoltaïque.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour les clôtures, des systèmes traditionnels seront utilisés : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers,... et les clôtures métalliques apparentes seront réservées au seul usage agricole.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur NL : il faut conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales.

Dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien ou d'un parc photovoltaïque, il peut être dérogé aux dispositions du présent article pour des raisons techniques.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.