

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE VERDON-SUR-MER

Pièce n° 4.1

RÈGLEMENT D'URBANISME :
PIÈCE ÉCRITE



RÉVISION DU POS EN PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **9 AVRIL 2018**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **2 JUIN 2025**

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du

Le Maire



Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	63
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY	83
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY	117
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.....	127
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	131
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	133
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	141
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	143
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP	155
ANNEXE PRECONISATIONS SUR LA PALETTE VEGETALE	161



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LE VERDON-SUR-MER**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément L. 151-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines « U »

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

- Chapitre I. : Zone UA + secteur UAa.
- Chapitre II. : Zone UB + secteur UBa.
- Chapitre III. : Zone UE.
- Chapitre IV. : Zone UK : secteurs UKc, UKh et UKprl.
- Chapitre V. : Zone UP.
- Chapitre VI. : Zone UX.
- Chapitre VII. : Zone UY.

2. Les zones à urbaniser « AU »

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

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

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

Ces zones sont :

- Chapitre VIII. : Zone 1AU : secteurs 1AUa et 1AUb.
- Chapitre IX. : Zone 1AUy.
- Chapitre X. : Zone 1AUX.
- Chapitre XI. : Zone 2AUX

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R. R. 151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, le changement de destination de bâtiments dûment identifiés et l'extensions bâtiments d'habitation existants ainsi qu'à titre exceptionnel, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités.

Les zones agricoles à laquelle s'applique les dispositions du présent règlement sont :

- Chapitre XII. : Zone A : secteurs AP et AQ.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces zones sont :

- Chapitre XIII. : Zone N + secteurs Nc, Ne, Ngpmb, Nh, Nm, Nplage, et Nt.
- Chapitre XIV. : Zone NP + secteur NPM.

5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon les arrêtés préfectoraux du 30 janvier 2003 et du 6 avril 2011, sont reportées sur le document annexe (pièce n° 5.4.).

Sur la commune de Le Verdon-sur-Mer, seule la RD 1215, catégorie 3, est concernée.

6. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts en application de l'alinéa 1 de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, en application de l'alinéa 4 de l'article L.151-41. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

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

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

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

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

Rappelons que, dans les communes littorales, le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (article L. 121-27, du Code de l'Urbanisme).

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

- Des « éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique » pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond au centre bourg du Verdon-sur-Mer. Elle se caractérise par la forte densité des constructions le long des voies.

L'objectif est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces et services, équipements publics et pratiquer une densification raisonnée du tissu existant.

*La zone UA comprend un **secteur UAa** correspond à la zone de dune boisée bordant l'estuaire de la Gironde et plus particulièrement l'anse de la Chambrette. Il est exclusivement destiné à l'habitation et contient des dispositions particulières pour assurer une bonne intégration paysagère.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Dans l'ensemble de la zone UA et le secteur UAa

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.6. Les carrières.

En sus, dans le secteur UAa

1.7. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à la fonction de bureaux, de commerces, à l'artisanat-

1.8. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UA et le secteur UAa

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.3. Les divisions en plusieurs lots, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.4. En application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L. 131-11 du Code forestier : si des constructions, chantiers et installations de toute nature sont situées dans des **secteurs exposés au risque incendie de forêt**, leur réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé un recul d'au moins 20 mètres des bois et forêts pour les constructions destinées à l'activité industrielle et à l'artisanat. Cette distance est portée à 30 mètres pour les ICPE, quels que soient les régimes auxquels elles sont

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

soumises, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion. Par ailleurs, les règles obligatoires de débroussaillage devront être respectées.

Dans la zone UA uniquement (hors secteur UAa)

2.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- **Largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique.**
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

2 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

Selon la nature de la voie à réaliser, les aménagements cyclables suivants devront être prévus :

- La création de **piste cyclable** ou de **voie verte** (emprise séparée physiquement de la voie ouverte à la circulation automobile) d'une largeur comprise entre 1,50 mètres (piste cyclable unidirectionnelle) à 3 mètres (piste cyclable bidirectionnelle).
- La création de **bande cyclable** (emprise réservée sur une chaussée à plusieurs voies) d'une largeur minimum de 1,50 mètres (bande cyclable unidirectionnelle).

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas dépasser une longueur de **100 mètres** et 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.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

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

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

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

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- **Dans la zone UA et le secteur UAa : en retrait, à une distance maximale de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- **Dans la zone UA uniquement (hors secteur UAa) : à l'alignement** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. L'implantation à l'alignement est obligatoire pour les constructions implantées en continuité des deux limites séparatives.

6.2. Les annexes isolées¹ des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

6.3. Les extensions de constructions principales existantes implantées avec un retrait différent par rapport l'alignement peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès et voirie ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article UA 7 s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.

6.5. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Les constructions nouvelles devront être implantées **par rapport aux limites séparatives touchant la voie** selon les dispositions suivantes :

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

Dans la zone UA uniquement (hors secteur UAa) :

- **En ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- **En ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.
- **En ordre discontinu**, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. En limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **3 mètres**.

7.3. Les annexes isolées¹ peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

7.4. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **4 mètres**.

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

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

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **2 mètres**.

8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les piscines et pour les annexes isolées² dont la distance n'est pas

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

² Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...)

réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 9 mètres (rez-de-chaussée + 2 étages).
- La hauteur des **constructions annexes isolées¹ des constructions principales** ne peut excéder 8,50 mètres à l'égout ou 9 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.
- **Dans le secteur UAa, la hauteur de toute construction est limitée à 4 mètres au-dessus de la dune.**

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes, présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien, qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création :

- Une attention particulière doit être portée au traitement des façades visibles depuis l'espace public et des toitures. Leurs éventuelles évolutions doivent s'appuyer sur un parti architectural en cohérence avec l'existant.
- Ce souci de conserver, voire de valoriser, les spécificités techniques et spécifiques traditionnelles de la construction, s'applique également aux travaux d'extension.
- La réalisation de l'extension dans le prolongement du pignon et dans le prolongement du toit principal est privilégiée ; dans tous les cas, les pentes du toit de l'extension devront s'approcher de celles de la toiture principale.
- Elle devra respecter les proportions de l'édifice d'origine (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, matériau de couverture,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents (l'emploi de matériaux distincts est autorisé mais doit être en harmonie avec le reste de l'édifice).
- Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites, de même que la construction d'une dépendance isolée, s'intercalant entre la construction principale et la rue
- Les annexes indépendantes doivent être implantées préférentiellement le long des limites séparatives.

11.2.2. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les constructions indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine bâti* », des fiches individuelles figurant en annexe au présent règlement détaillent les éléments remarquables du bâti identifié et les éléments architecturaux devant être préservés.

11.2.3. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Des teintes claires seront utilisées pour les enduits.

L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) sera peint d'une couleur identique.

Pour les constructions existantes, présentant une architecture traditionnelle :

- L'ensemble des ferronneries de la villa et des clôtures sera peint d'une couleur identique.
- L'emploi de peinture de couleur vive n'est autorisé que sur les menuiseries et éléments de charpente apparents, ou sur des éléments décoratifs ponctuels (faïence, cartouches,...).

11.2.4. Traitement des façades

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

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

11.2.5. Traitement des toitures

La couverture sera soit en tuiles de Marseille, soit en tuiles plates, soit en tuiles creuses. Dans ce cas, leur teinte sera celle de la terre cuite. Des matériaux d'aspect zinc ou cuivre pourront également être utilisés, lorsqu'il s'agit du matériau d'origine.

Pour les tuiles de Marseille la pente sera comprise entre 50% et 80%. Elle ne sera que de 40% maximum pour les tuiles creuses.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du PLU, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas.

Toutefois, à l'exception des constructions et les ensembles patrimoniaux identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.3. Dispositions pour les constructions annexes

Pour les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) ou de tôles est interdit.

Néanmoins, les matériaux d'aspect en bois sont autorisées.

Une toiture à deux pentes, sauf impossibilité technique, est exigée.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

11.4. Dispositions pour les clôtures

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,60 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein utilisant un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale (enduit, pierres, moellons ou briques apparentes,...). Les matériaux aux couleurs vives, brillantes ou vertes sont interdits.
- Soit d'un mur-bahut n'excédant pas 1 mètre (composé d'un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale), surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Ce dispositif est à privilégier pour les clôtures sur voies.

- Soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Les grilles ne devront pas être dénaturées par la pose de brise-vue en matériau synthétique ; seule la plantation d'un haie vive ou de plantes grimpantes sera autorisée.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierres, moellons ou briques apparentes) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) est interdit, sur les deux faces du mur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé deux places de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 30 m ² de la surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % 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 commerces d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², la superficie dédiée au stationnement ne pourra être supérieure à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptera pour la moitié de leur surface.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé une place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la restauration	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Pour toute opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m², il est exigé des places de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, à hauteur de une place par lot créé. Ces places peuvent être réalisées sur voirie ou dans des aires de stationnement dédiées.

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, 15% de la superficie du terrain d'assiette des constructions sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager.

13.3. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.5. Les opérations d'ensemble de plus de 5 000 m² devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération. Ces espaces verts pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...).

13.6. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.8. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.9. Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine végétal* », aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de préserver l'intégrité des plantations existantes et de la présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE UA

 Construction principale

 Annexe

 Bâtiment existant

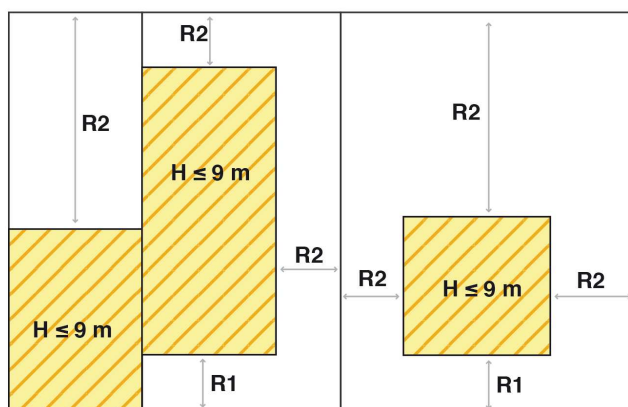
R1 : 5 m maximum

R2 : 3 m minimum

D1 : 2 m minimum

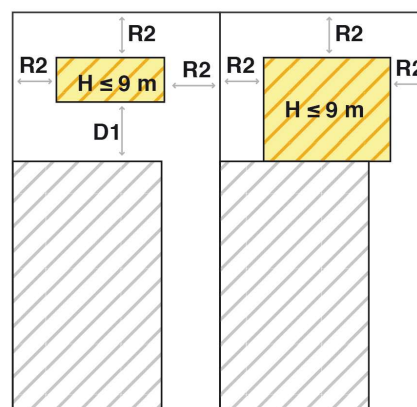
H : hauteur à l'égout du toit

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU



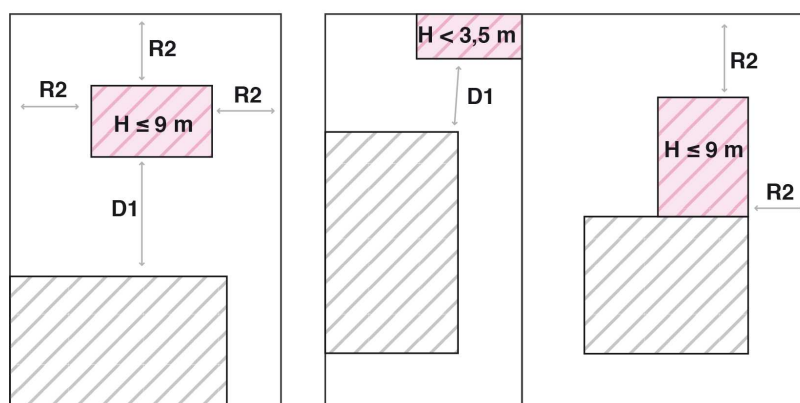
Alignement obligatoire
si construction en continuité
des deux limites séparatives

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

ZONE UAa

 Construction principale

 Annexe

 Bâtiment existant

R1 : 4 m minimum

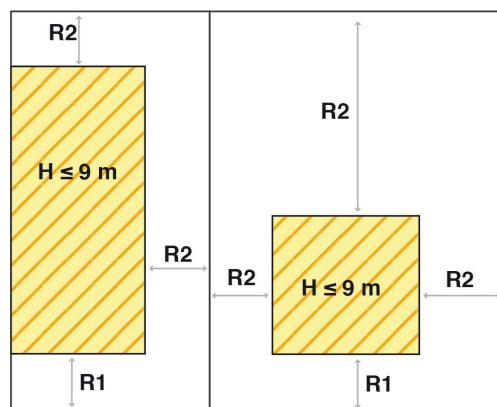
R2 : 3 m minimum

D1 : 2 m minimum

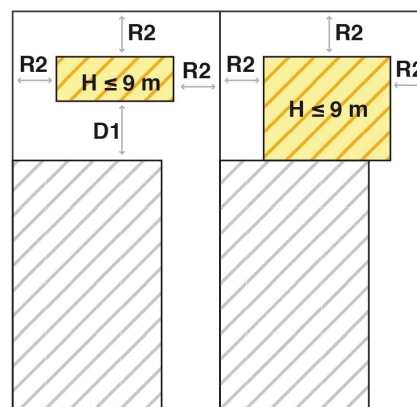
H : hauteur à l'égout du toit

--> hauteur limitée à 4 m au-dessus de la dune

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

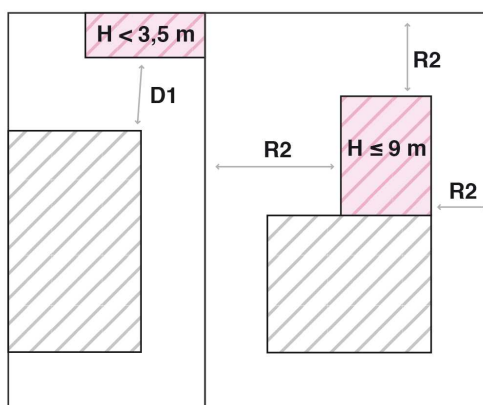


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux quartiers résidentiels récents qui se sont principalement constitués autour de la Route de Soulac au « Royannais », ainsi qu'à un hameau résidentiel à « Port Bloc ». Elle est composée d'habitats pavillonnaires individuels le plus souvent constitués en lotissements présentant une faible densité.

L'objectif est de pratiquer une densification raisonnée du tissu existant.

Elle comporte également un **secteur UBa** destiné à gérer spécifiquement le petit ensemble d'immeubles collectifs érigés au « Royannais » qui ne sont pas appelés à évoluer.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts,

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.6. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. Les divisions en plusieurs lots, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.5. En application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L. 131-11 du Code forestier : si des constructions, chantiers et installations de toute nature sont situées dans des **secteurs exposés au risque incendie de forêt**, leur réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé un recul d'au moins 20 mètres des bois et forêts pour les constructions destinées à l'activité industrielle et à l'artisanat. Cette distance est portée à 30 mètres pour les ICPE, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion. Par ailleurs, les règles obligatoires de débroussaillage devront être respectées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

La création de nouvelles bandes d'accès¹ de plus 100 mètres est interdite.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès est interdit sur :

- **La RD 1215 hors agglomération.**
- **La RD 1 hors agglomération.**

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

¹ Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

- **Largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique.**
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas dépasser une longueur de **100 mètres** et 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.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

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

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

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

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Accuse de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit **en retrait à une distance d'au moins 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les annexes isolées¹ des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

6.3. Les **extensions de constructions principales existantes** implantées avec un retrait différent par rapport l'alignement peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès et voirie ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article UB 7 s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.

6.5. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Les constructions nouvelles devront être implantées **par rapport aux limites séparatives touchant la voie** selon les dispositions suivantes :

- **En ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- **En ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

- **En ordre discontinu**, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. En limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **3 mètres**.

7.3. Les annexes isolées¹ peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

7.4. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

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

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

8.2. Pour les annexes isolées², la distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **2 mètres**.

8.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les piscines dont la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

² Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- Dans la zone UB proprement dite, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 9 mètres (rez-de-chaussée + 2 étages).
- Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions principales est portée à 18 mètres (rez-de-chaussée + 5 étages).
- La hauteur des constructions annexes isolées¹ des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou 6 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes, présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien, qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création :

- Une attention particulière doit être portée au traitement des façades visibles depuis l'espace public et des toitures. Leurs éventuelles évolutions doivent s'appuyer sur un parti architectural en cohérence avec l'existant.
- Ce souci de conserver, voire de valoriser, les spécificités techniques et spécifiques traditionnelles de la construction, s'applique également aux travaux d'extension.
- La réalisation de l'extension dans le prolongement du pignon et dans le prolongement du toit principal est privilégiée ; dans tous les cas, les pentes du toit de l'extension devront s'approcher de celles de la toiture principale.
- Elle devra respecter les proportions de l'édifice d'origine (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, matériau de couverture,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents (l'emploi de matériaux distincts est autorisé mais doit être en harmonie avec le reste de l'édifice).
- Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites, de même que la construction d'une dépendance isolée, s'intercalant entre la construction principale et la rue
- Les annexes indépendantes doivent être implantées préférentiellement le long des limites séparatives.

11.2.2. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les constructions indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine bâti* », des fiches individuelles figurant en annexe au présent règlement détaillent les éléments remarquables du bâti identifié et les éléments architecturaux devant être préservés.

11.2.3. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale.

Des teintes claires seront utilisées pour les enduits.

L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) sera peint d'une couleur identique.

Pour les constructions existantes, présentant une architecture traditionnelle :

- L'ensemble des ferronneries de la villa et des clôtures sera peint d'une couleur identique.
- L'emploi de peinture de couleur vive n'est autorisé que sur les menuiseries et éléments de

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

charpente apparents, ou sur des éléments décoratifs ponctuels (faïence, cartouches,...).

11.2.4. Traitement des façades

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

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

11.2.5. Traitement des toitures

La couverture sera soit en tuiles de Marseille, soit en tuiles plates, soit en tuiles creuses (à l'exception du **secteur UBa**, où les toitures terrasses sont autorisées). Dans ce cas, leur teinte sera celle de la terre cuite. Des matériaux d'aspect zinc ou cuivre pourront également être utilisés, lorsqu'il s'agit du matériau d'origine.

Pour les tuiles de Marseille la pente sera comprise entre 50% et 80%. Elle ne sera que de 40% maximum pour les tuiles creuses.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du PLU, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas.

Toutefois, à l'exception des constructions et les ensembles patrimoniaux identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.3. Dispositions pour les constructions annexes

Pour les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) ou de tôles est interdit.

Néanmoins, les matériaux d'aspect en bois sont autorisées.

Une toiture à deux pentes, sauf impossibilité technique, est exigée.

11.4. Dispositions pour les clôtures

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,60 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

Cette hauteur est portée à 2,00 mètres le long de la RD 1215 et de la RD 1 ; toutefois au delà de 1,60 mètres il ne pourra pas s'agir d'un mur plein.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein utilisant un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale (enduit, pierres, moellons ou briques apparentes,...). Les matériaux aux couleurs vives, brillantes ou vertes sont interdits.
- Soit d'un mur-bahut n'excédant pas 1 mètre (composé d'un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale), surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Ce dispositif est à privilégier pour les clôtures sur voies.

- Soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Les grilles ne devront pas être dénaturées par la pose de brise-vue en matériau synthétique ; seule la plantation d'un haie vive ou de plantes grimpantes sera autorisée.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierres, moellons ou briques apparentes) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) est interdit, sur les deux faces du mur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé deux places de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 30 m ² de la surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m ² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente. Pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² , la superficie dédiée au stationnement ne pourra être supérieure à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptera pour la moitié de leur surface.
Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé une place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la restauration	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Pour toute opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m², il est exigé des places de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, à hauteur de une place par lot créé. Ces places peuvent être réalisées sur voirie ou dans des aires de stationnement dédiées.

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, 20% de la superficie

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

du terrain d'assiette des constructions sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager.

13.3. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.5. Les opérations d'ensemble de plus de 5 000 m² devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération. Ces espaces verts pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...).

13.6. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE UB

 Construction principale

 Annexe

 Bâtiment existant

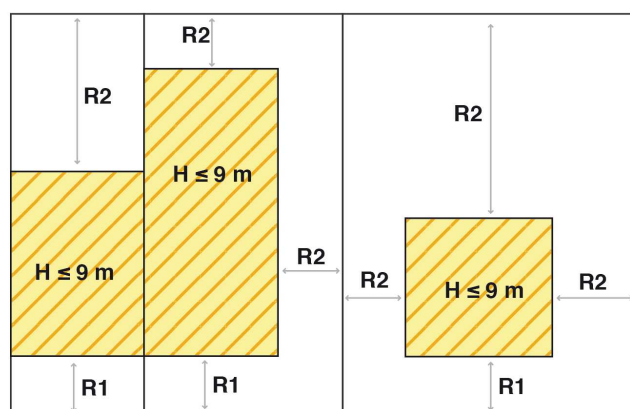
R1 : 4 m minimum

R2 : 3 m minimum

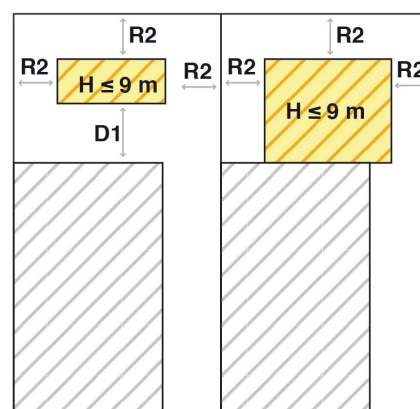
D1 : $R \geq 1/2 H \geq 4$ m
2 m minimum pour les annexes

H : hauteur à l'égout du toit

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

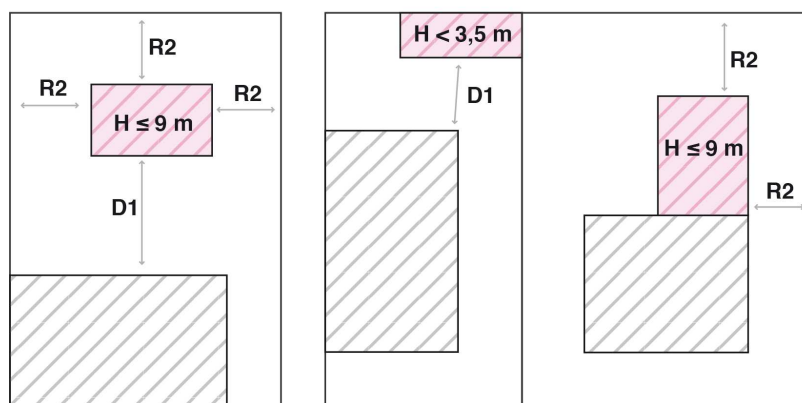


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UE correspond essentiellement aux équipements collectifs de la commune (scolaire, sportifs, de loisirs...), situés dans la partie Sud-Est du bourg et comprend également le cimetière. Elle vise à faciliter la constitution de pôle d'équipements.

Cette zone urbaine « spécialisée » est destinée à accueillir les équipements collectifs et de services publics et privés : administratifs, éducatifs, socioculturels, sportifs, parc de stationnement public, etc., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées (en matière de volumes et d'aspect notamment).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'habitation (à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UE 2 alinéa 2.2.), à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction de bureaux, de commerces, d'entrepôts, à l'exploitation agricole ou forestière.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, hormis celles autorisées à l'article UE 2.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics qui accueillent le public.
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies, colonies de vacances.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire.
- Les établissements d'action sociale.
- Les établissements sportifs.
- Les résidences de personnes âgées.
- Les installations et équipements techniques.
- ...

2.2. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa 2.1 précédent.

2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, liées aux activités autorisées dans la zone.

2.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Lorsqu'elles sont en impasse, les voies nouvelles doivent 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.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau

(cf. Annexes Sanitaires du
Adosse de récepteur en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

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

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

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

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à **l'alignement** actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Les **constructions nouvelles** devront être implantées **par rapport aux limites séparatives**, quelles qu'elles soient, **en ordre discontinu**, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **5 mètres**.

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **12 mètres**.

Pour les constructions non dotées d'égout de toit ou d'acrotère, la hauteur absolue est de **15 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.2. Aspect architectural

11.2.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

11.2.3. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.2.4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.3. Dispositions pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La hauteur des clôtures sur domaine public et voies privées n'excèdera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

12.2. Normes

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
Etablissements recevant du public (enseignements, salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale, etc.)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

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

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE UE

 Construction principale

 Bâtiment existant

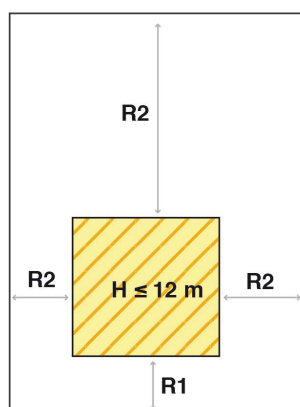
R1 : 5 m minimum

R2 : $R \geq 1/2 H \geq 3 \text{ m}$

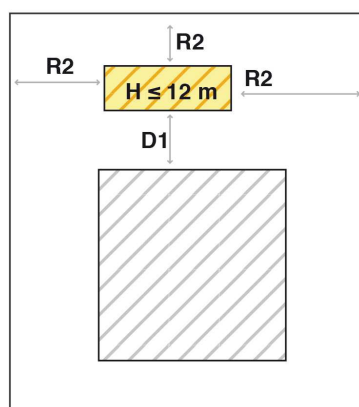
D1 : $R \geq 1/2 H \geq 3 \text{ m}$

H : hauteur à l'égout du toit

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU



CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UK est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que de parcs résidentiels de loisirs incluant les équipements communs et, éventuellement, les activités de commerce et de restauration qui y sont liées. Elle répond notamment aux exigences de l'article L. 121-9 du Code de l'urbanisme.

Elle s'applique aux différents sites existant sur la commune.

Elle se décompose en **trois secteurs** spécifiques :

- Le **secteur UKc** pour encadrer les campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances régulièrement créés et aménagés. Trois sites sont concernés.

- Le **secteur UKh** pour les colonies de vacances et hébergements collectifs de vacances. Ici, quatre sites sont concernés.

- Le **secteur UKprl** pour la copropriété de la Plage accueillant un Parc Résidentiel de Loisirs non hôtelier, lui-même décomposé en deux sous-secteurs :

* le sous-secteur **UKprl 1** couvrant la crête de la dune correspondant à un sous-secteur bâti à la constructibilité limitée.

* le sous-secteur **UKprl 2** couvrant la partie en arrière de la dune correspondant à un sous-secteur partiellement urbanisable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UK 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction de bureaux, de commerces, d'entrepôts, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains affectés au garage collectif des caravanes.

1.3. Les résidences mobiles de loisirs isolées et des habitations légères de loisirs isolées, ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant dans les trois cas l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, hormis celles autorisées à l'article UK 2.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.7. Les carrières.

ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme en application de l'article R. 111-45 du Code de l'Urbanisme :

2.1. Dans le secteur UKc : les campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances régulièrement créés et aménagés conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Dans le secteur UKh : les colonies et centres de vacances et les structures d'accueil collectif avec hébergement.

2.3. Dans le secteur UKprl : les parcs résidentiels non hôteliers destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs conformément à la réglementation en vigueur.

2.4. S'ils sont strictement liés aux occupations du sol admises sous conditions aux alinéas 2.1., 2.2. et 2.3. ci-dessus et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logement de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs et de loisirs.

2.5. Pour les campings en continuité avec les agglomérations et villages existants identifiés au titre de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, le « durcissement » par de nouvelles constructions permanentes habitations légères de loisirs – HLL –, maisons mobiles – ou mobile homes –, et caravanes qui demeurent dans le périmètre du camping toute l'année) n'est autorisée qu'en continuité avec lesdits agglomérations et villages existants.

Pour les campings se trouvant en discontinuité avec les agglomérations et villages existants identifiés au titre de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, le « durcissement » par de nouvelles constructions permanentes habitations légères de loisirs – HLL –, maisons mobiles – ou mobile homes –, et caravanes qui demeurent dans le périmètre du camping toute l'année) est interdit.

2.6. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas 2.1. et 2.2. précédents et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

2.7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations visées aux alinéas 2.1. et 2.2. précédents et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.8. En application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L. 131-11 du Code forestier : si des constructions, chantiers et installations de toute nature sont situées dans des **secteurs exposés au risque incendie de forêt**, leur réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé un recul d'au moins 30 mètres pour les ICPE, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion. Par ailleurs, les règles obligatoires de débroussaillage devront être respectées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès est interdit sur :

- **La RD 1215.**
- **La RD 1 hors agglomération.**

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Lorsqu'elles sont en impasse, les voies nouvelles doivent 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.

ARTICLE UK 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions nouvelles (y compris les emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs), sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **Dans les secteurs UKc et UKh :**
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 1215.
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 20 mètres** par rapport à l'axe des autres RD.
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'axe des voies communales.
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'axe des voies de desserte interne des opérations.
 - Soit **en retrait à une distance d'au moins 25 mètres** par rapport à la limite du domaine public fluvial.
- **Dans le secteur UKprl :**
 - **Sous-secteur UKprl 1 :**
 - soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à la limite foncière côté plage,
 - soit **en limite de voie.**
 - **Sous-secteur UKprl 2 :**
 - soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à la limite foncière côté chenal,

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

- soit **en retrait à une distance d'au moins 3 mètres** par rapport à la limite foncière côté voie ferrée,
- soit **en retrait à une distance d'au moins 2 mètres** par rapport à la limite Nord de la copropriété,
- par rapport aux voies de desserte, le retrait sera conforme aux indications portées sur la plan de zonage pour assurer une largeur suffisante.

6.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans les secteurs UKc et UKh, les constructions nouvelles (y compris les emplacements de tentes et de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs) doivent respecter un recul par rapport au point le plus proche des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

7.2. Dans le secteur UKprl :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives, à l'exception des parcelles pour lesquelles la zone de constructibilité serait d'une largeur inférieure à 6 mètres. Dans ce cas, la construction pourra être mitoyenne sur une limite. En cas de construction mitoyenne, aucune ouverture n'est autorisée sur la façade en limite de propriété, conformément aux règles générales d'urbanisme.

En aucun cas, l'implantation des constructions sur deux parcelles voisines ne devra entraîner la mitoyenneté desdites constructions.

Pour les lots situés en limites séparatives de la copropriété autres que côté canal et côté dune, un recul inconstructible de 3 mètres sera établi vis-à-vis de cette limite.

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

- **Dans les secteurs UKc et UKh :**

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

La superficie des emplacements de camping, caravanning, HLL, ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière, y compris les constructions et installations d'aménagement.

- **Dans le secteur UKprl :** non réglementé.

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- **Dans les secteurs UKc et UKh :**

Pour les bâtiments destinées à l'exploitation des opérations visées aux alinéas 2.1., 2.2. et 2.3. de l'article UK 2, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **4,50 mètres**.

Pour les autres constructions (HLL, ...), à édifier la hauteur ne peut excéder **2,80 mètres** (rez-de-chaussée). A l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

- **Dans le secteur UKprl :**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **3 mètres** (rez-de-chaussée). A l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2.2. Les projets de constructions devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

11.2.3. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.2.4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.2.5. Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.3. Dispositions pour les clôtures

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

La hauteur des clôtures sur domaine public et voies privées n'excèdera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

13.3. Les délimitations des emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants.

13.4. L'aménagement veillera à répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

13.5. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.6. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.7. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.9. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UK 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

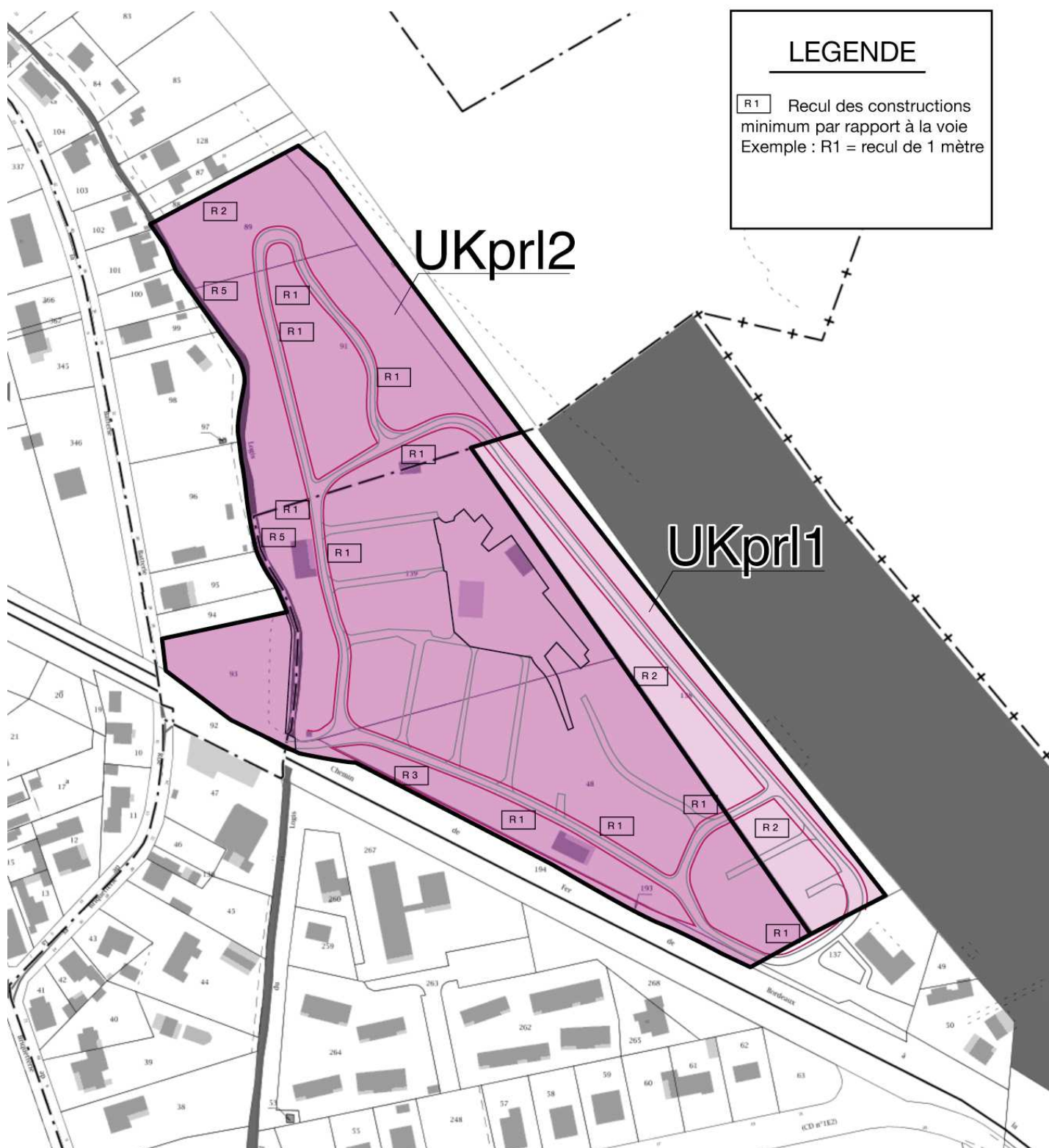
ARTICLE UK 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



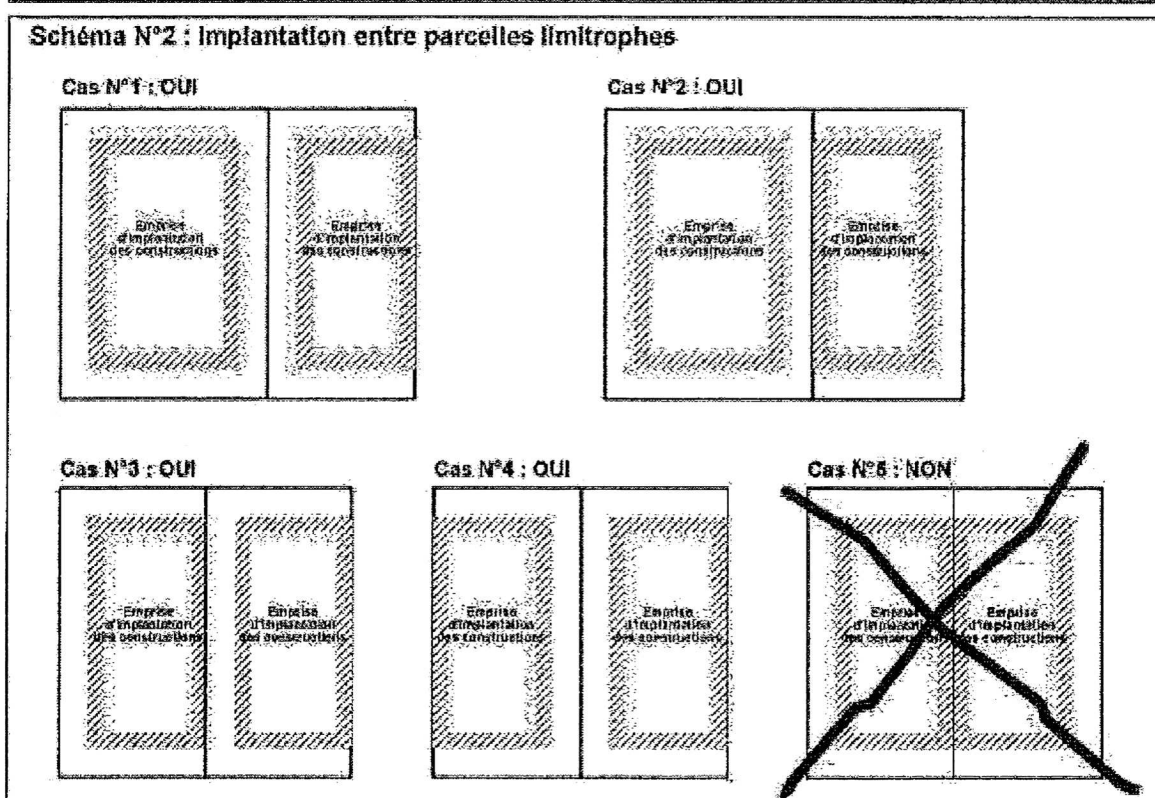
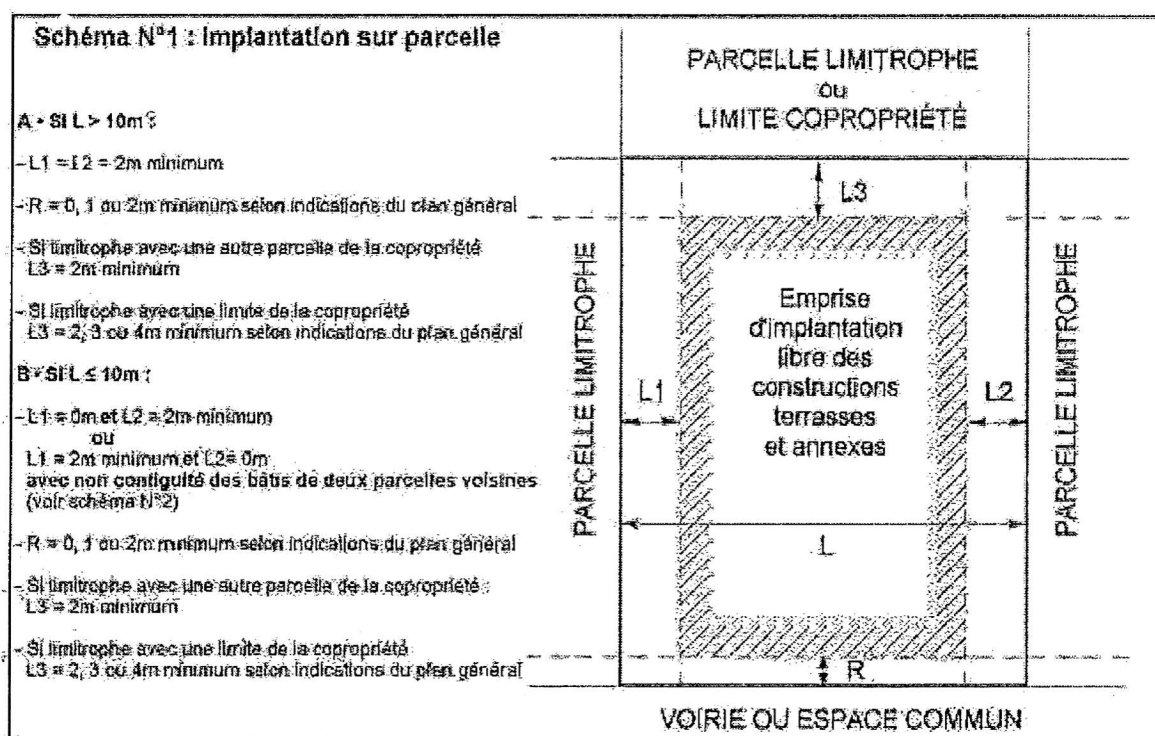
Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Annexe 1 : Indications graphiques des reculs par rapport aux voies internes (application de l'article UKprl 6)



Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Annexe 1 : schémas d'implantation des constructions sur parcelles privées (application de l'article UKprl 7)



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UP est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux sites et activités portuaires de la commune (port Bloc, port Médoc), à l'exception de la zone industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux qui dispose d'un règlement propre, ainsi qu'aux équipements et installations liés à la fréquentation de la plage de la « Chambrette ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UP 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt si elles ne satisfont pas aux conditions émises aux alinéas 2.1., 2.2. et 2.3. de l'article UP 2 ci-après.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, hormis celles autorisées à l'article UP 2.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.7. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.8. Les carrières.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à la fonction portuaire, au service des Phares et Balises et à la régie des passages d'eau.

2.2. Les constructions destinées au commerce (notamment restaurants) et à **l'hébergement hôtelier**, à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires et touristiques.

2.3. Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions admises sous condition dans la zone.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations autorisées sous condition à l'alinéa 2.1. ci-dessus et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

Pour les installations classées relevant de la directive européenne SEVESO (seuils hauts et bas), seules sont autorisées l'extension des installations existantes et la création d'installations nécessaires à l'activité des entreprises déjà présentes dans la zone, dans le respect des conditions définies ci-dessus. Les créations *ex nihilo* sont interdites.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone et les différents secteurs, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Lorsqu'elles sont en impasse, les voies nouvelles doivent 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.

ARTICLE UP 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

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

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

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

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées **en retrait à une distance d'au moins 6 mètres** par rapport à l'**alignement** actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les **constructions nouvelles** devront être implantées **par rapport aux limites séparatives**, quelles qu'elles soient, **en ordre discontinu**, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **9 mètres**.

Pour les constructions non dotées d'égout de toit ou d'acrotère, la hauteur absolue est de **11 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité

033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.2. Aspect architectural

11.2.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

11.2.3. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.2.4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.3. Dispositions pour les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La hauteur des clôtures sur domaine public et voies privées n'excèdera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
---	---

Autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
-----------------------------	--

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

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

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

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UP 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE UP

-  Construction principale
-  Installations légères
-  Bâtiment existant

R1 : 6 m minimum

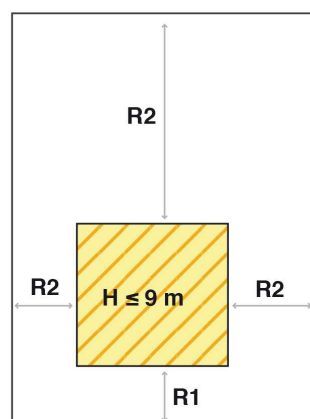
R2 : 3 m minimum

D1 : $R \geq 1/2 H \geq 3 \text{ m}$

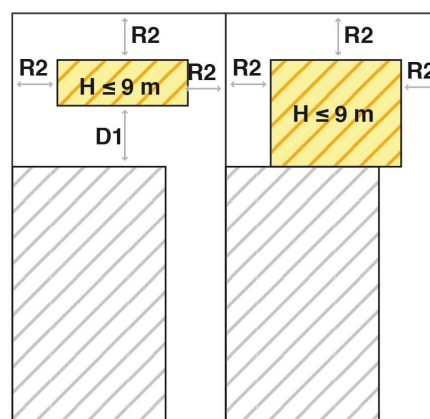
H : hauteur à l'égout du toit

Nota : la RN 1215 s'arrête avant la zone UP de Port Bloc (les reculs ne s'appliquent donc pas).

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

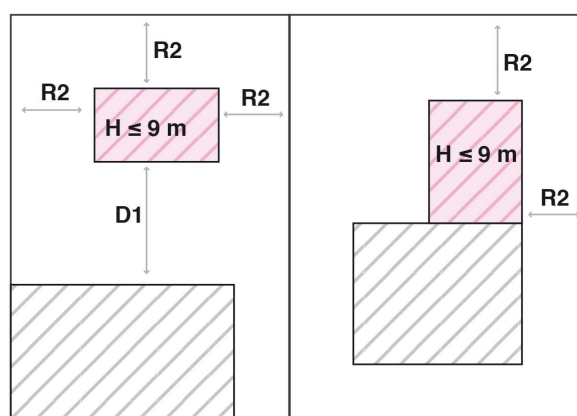


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UX couvre la zone industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux. Elle a pour vocation l'accueil spécifique des activités économiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles prévues à l'alinéa 2.2. de l'article UX 2.

1.2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière et aux commerces, à l'exception de la création, de l'extension ou de la transformation de celles destinées à une activité aquacole.

1.3. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL), les habitations légères de loisir et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4. Les carrières.

1.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement classées SEVESO seuil haut.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à l'exception de celles classées SEVESO seuil haut, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

2.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (direction, surveillance, gardiennage), à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions admises dans la zone sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. centrales photovoltaïques, équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile de tous types (voitures, poids-lourds, engins ...), cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Alimentation en eau

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante et munie d'un dispositif anti-retour d'eau. Ce raccordement sera autorisé dans les limites des capacités du réseau.

Alimentation en eau brute

En dehors du raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau brute peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions seront prises pour que ces forages ne soient pas des points de contamination potentiels des nappes.

4.2. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments et les extensions, ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et à l'activité concernée et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation de ce système d'assainissement.

Pour les terrains situés en bordure d'Estuaire, les effluents pourront être rejetés dans celui-ci après traitement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'exploitant. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes feront l'objet d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Pour les voiries et parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, un traitement spécifique pourra être réalisé afin de réduire sables et hydrocarbures avant infiltration et rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Pour les terrains situés en bordure d'Estuaire, les eaux pluviales et les eaux résiduaires industrielles pourront être rejetées dans celui-ci après traitement par un réseau enterré conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les **conditions techniques et environnementales** le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, **les constructions doivent être édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives**. Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

7.2. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installations Classées pour La Protection de l'Environnement.

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect architectural

Les constructions, par leur architecture, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

11.1.1. Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

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

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

11.1.2. Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

11.2. Clôtures

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

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé 2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'industrie	Il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Il est exigé 1 place de stationnement pour 400 m ² de surface de plancher.

Constructions destinées aux activités aquacoles	Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Un espace destiné au stationnement des deux-roues non motorisés sécurisé, couvert et clos, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment. Il doit être équipé dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos

Pour les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie, sa capacité d'accueil doit correspondre à au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Pour les autres constructions autorisées le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

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

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

12.4. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, dans toutes les opérations, **15 % minimum de la superficie totale du terrain** doit être en espace libre en pleine terre.

13.2. Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie, sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UX 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE UX/1AUX

 Construction principale

 Annexe

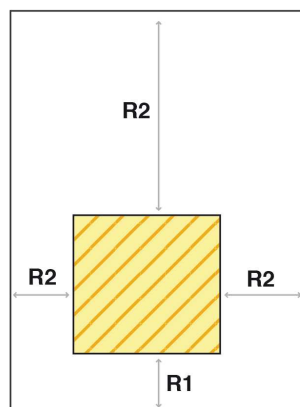
 Bâtiment existant

R1 : 5 m minimum

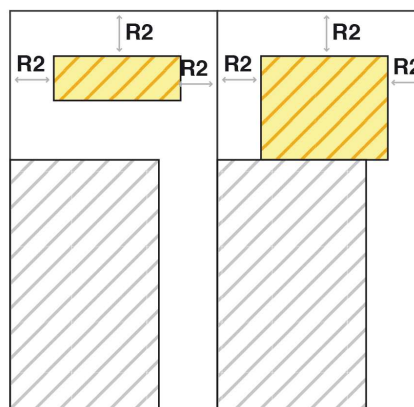
R2 : $R \geq 1/2 H \geq 10$ m

porté à 20 m en limite de zone UX

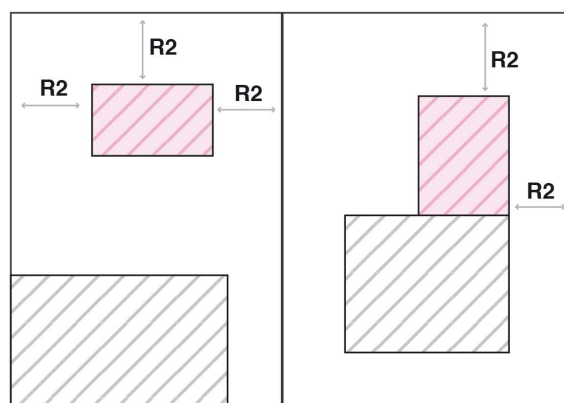
CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU



CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



CONSTRUCTION ANNEXE



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UY est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UY couvre la partie déjà bâtie de la zone artisanale de la rue des Bâines. Elle a pour vocation l'accueil spécifique des activités artisanales.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 2.

1.2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'industrie et à l'exploitation agricole et forestière.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

1.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, hormis celles autorisées à l'article UY 2.

1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, y compris celles classées SEVESO, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

2.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (direction, surveillance, gardiennage), à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions admises dans la zone sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile de tous types (voitures, poids-lourds, engins ...), cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Eaux usées

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

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

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

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

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les zones de stockage et les aires de stationnement des poids lourds seront implantées à l'arrière des constructions vis-à-vis de l'allée des Baïnes.

6.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, **les constructions doivent être édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives**. Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **6 mètres**.

7.2. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installations Classées pour La Protection de l'Environnement.

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **60 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **10 mètres**.

Pour les constructions non dotées d'égout de toit ou d'acrotère, la hauteur absolue est de **12 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect architectural

Les constructions, par leur architecture, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

11.1.1. Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

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

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

11.1.2. Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

11.2. Clôtures

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

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé 2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé 1 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Il est exigé 1 place de stationnement pour 400 m ² de surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Le nombre de places de stationnement pour les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

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

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

12.4. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, dans toutes les opérations, **10 % minimum de la superficie totale du terrain** doit être en espace libre en pleine terre.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et doivent être masqués par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies,...).

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie, sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UY 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UY 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE UY/1AUy

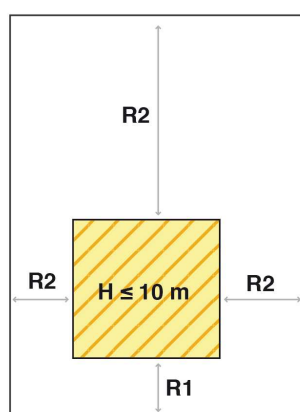
-  Construction principale
-  Installations légères
-  Bâtiment existant

R1 : 5 m minimum

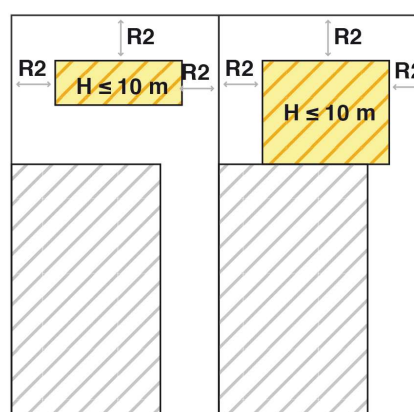
R2 : $R \geq 1/2 H \geq 6$ m

H : hauteur à l'égout du toit

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

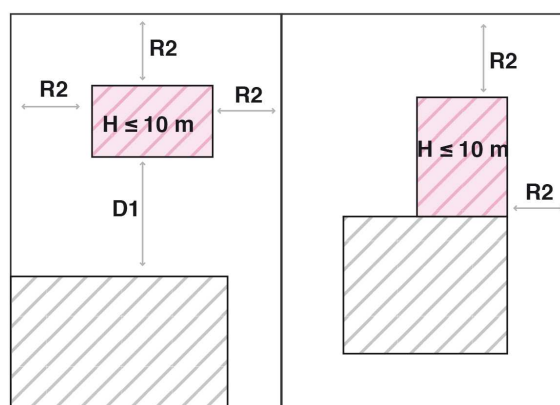


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU concerne 2 sites permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées, mais avec des vocations et des formes relativement différents, ce qui a conduit à définir deux secteurs :

- Le **secteur 1AUa**, correspondant au site de Port Médoc, relativement dense et essentiellement tourné vers l'accueil touristique.

- Le **secteur 1AUb**, correspondant au projet de lotissement communal au lieu-dit « Le Moulin », moins dense.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de

Attesté en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles portent sur une superficie minimale de **0,5 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Dans le **secteur 1AUa** : les constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux.
- Dans le **secteur 1AUb** : les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- Les divisions en plusieurs lots, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L. 131-11 du Code forestier : si des constructions, chantiers et installations de toute nature sont situées dans des **secteurs exposés au risque incendie de forêt**, leur réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé un recul d'au moins 20 mètres des bois et forêts pour les constructions destinées à l'activité industrielle et à l'artisanat. Cette distance est portée à 30 mètres pour les ICPE, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion. Par ailleurs, les règles obligatoires de débroussaillage devront être respectées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Dans le respect des **orientations d'aménagement et de programmation**, les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- **Largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique.**
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

Les voies en impasse sont autorisées si elles ne dépassent pas une longueur de 100 mètres. Elles 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.

Des voies en impasse provisoires peuvent également être acceptées si elles constituent une section de voie prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmes sous réserve de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa ci-dessus.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

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

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

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

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

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

6.1. Les **constructions nouvelles** devront être implantées **en retrait à une distance d'au moins 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les annexes isolées¹ des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies à l'article 3 « *Accès et voirie* ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article UB 7 s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.

6.5. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Les **constructions nouvelles** devront être implantées **par rapport aux limites séparatives touchant la voie** selon les dispositions suivantes :

- **En ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- **En ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.
- **En ordre discontinu**, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. En limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **3 mètres**.

7.3. Les annexes isolées² peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

² Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

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

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

8.2. Pour les annexes isolées¹, la distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **2 mètres**.

8.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les piscines dont la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- **Dans le secteur 1AUa**, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 9 mètres (rez-de-chaussée + 2 étages).

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

- **Dans le secteur 1AUb**, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 6 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage).
- La hauteur des **constructions annexes isolées¹ des constructions principales** ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou 6 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Elles devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

L'ensemble de l'opération urbaine devra présenter un aspect architectural homogène, dans la forme et dans les matériaux/couleurs utilisés.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

11.2.3. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale.

Des teintes claires seront utilisées pour les enduits.

L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) sera peint d'une couleur identique.

11.2.4. Traitement des façades

Le choix des matériaux est libre, à condition que leur mise en œuvre s'intègre correctement dans le paysage environnant et respecte la gamme chromatique du paysage.

Afin de rompre l'uniformité des façades on privilégiera les jeux de ruptures de matériaux, de texture, d'orientation du bardage et de disposition des ouvertures, afin d'éviter tout aspect massif.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing,...) est interdit.

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

11.2.5. Traitement des toitures

Les toitures en pentes sont à deux pans ou présentent une série de deux versants (toiture à redans).

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les éventuels équipements techniques disposés en toiture soient intégrés dans un volume simple et /ou masqués par un mur d'acrotère.

Tant par les matériaux utilisés, que par la forme, les toitures peuvent être adaptées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.3. Dispositions pour les constructions annexes

Pour les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) ou de tôles est interdit.

Néanmoins, les matériaux d'aspect en bois sont autorisées.

Une toiture à deux pentes, sauf impossibilité technique, est exigée.

11.4. Dispositions pour les clôtures

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,60 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 1,80 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein utilisant un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale (enduit, pierres, moellons ou briques apparentes,...). Les matériaux aux couleurs vives, brillantes ou vertes sont interdits.
- Soit d'un mur-bahut n'excédant pas 1 mètre (composé d'un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale), surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Ce dispositif est à privilégier pour les clôtures sur voies.

- Soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Les grilles ne devront pas être dénaturées par la pose de brise-vue en matériau synthétique ; seule la plantation d'une haie vive ou de plantes grimpantes sera autorisée.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé deux places de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 30 m ² de la surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m ² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente. Pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² , la superficie dédiée au stationnement ne pourra être supérieure à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptera pour la moitié de leur surface.
Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé une place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la restauration	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
--	--

Pour toute opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m², il est exigé des places de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, à hauteur de une place par lot créé. Ces places peuvent être réalisées sur voirie ou dans des aires de stationnement dédiées.

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, une part de la superficie du terrain d'assiette des constructions sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Cette part sera de 15% dans le secteur 1AUa.
- Elle sera de 20% dans le secteur 1AUb.

13.3. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et les documents graphiques du règlement. Ces superficies ne seront jamais inférieures à 10% de l'emprise totale de l'opération.

13.4. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,50 mètres.
- De placettes (parc, stationnement, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.5. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.6. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE 1AU

 Construction principale

 Annexe

 Bâtiment existant

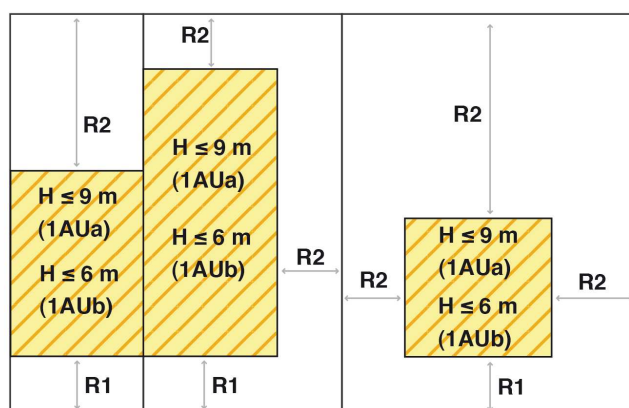
R1 : 4 m maximum

R2 : 3 m minimum

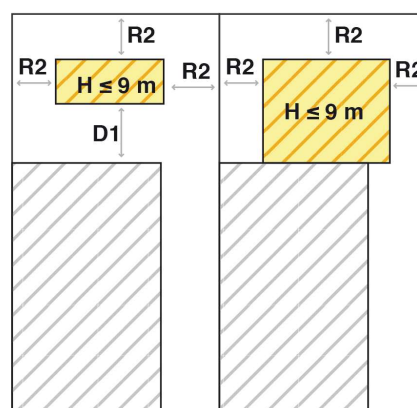
D1 : $R \geq 1/2 H$ $H \geq 4$ m
2 m minimum pour les annexes

H : hauteur à l'égout du toit

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

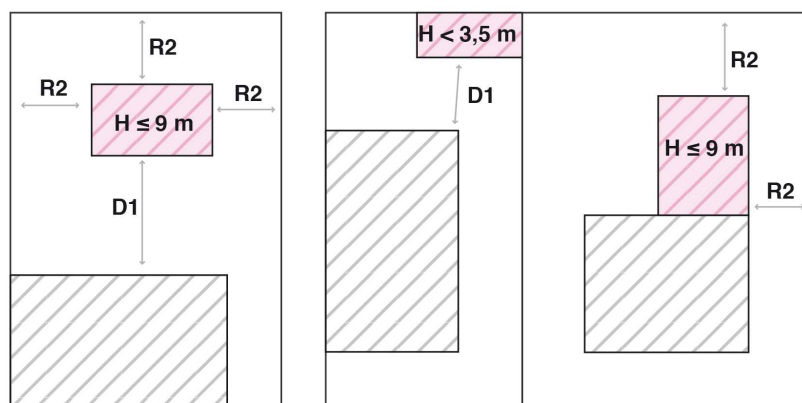


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AUX est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts dans le cadre des extensions à court :moyen termes de la zone industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article 1AUx 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 2

1.2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière et aux commerces, à l'exception de la création, de l'extension ou de la transformation de celles destinées à une activité aquacole.

1.3. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL), les habitations légères de loisir et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4. Les carrières.

1.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement classées SEVESO seuil haut.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, à l'exception de celles classées SEVESO seuil haut, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

2.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (direction, surveillance, gardiennage), à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions admises dans la zone sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. centrales photovoltaïques, équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de

l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile de tous types (voitures, poids-lourds, engins ...), cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE 1AUX 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Alimentation en eau

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante et munie d'un dispositif anti-retour d'eau. Ce raccordement sera autorisé dans les limites des capacités du réseau.

Alimentation en eau brute

En dehors du raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau brute peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions seront prises pour que ces forages ne soient pas des points de contamination potentiels des nappes.

4.2. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les nouveaux bâtiments et les extensions, ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un système d'assainissement autonome normalisé, adapté au terrain et à l'activité concernée et techniquement réalisable ; conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Une superficie suffisante devra être réservée au projet pour la réalisation de ce système d'assainissement.

Pour les terrains situés en bordure d'Estuaire, les effluents pourront être rejetés dans celui-ci après traitement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'exploitant. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes feront l'objet d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager. Pour les voiries et parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, un traitement spécifique pourra être réalisé afin de réduire sables et hydrocarbures avant infiltration et rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Pour les terrains situés en bordure d'Estuaire, les eaux pluviales et les eaux résiduaires industrielles pourront être rejetées dans celui-ci après traitement par un réseau enterré conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les **conditions techniques et environnementales** le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les **constructions doivent être**

édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives. Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

7.2. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installations Classées pour La Protection de l'Environnement.

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect architectural

Les constructions, par leur architecture, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

11.1.1. Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées **avec le même soin que les**

façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

11.1.2. Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

11.2. Clôtures

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

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé 2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'industrie	Il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Il est exigé 1 place de stationnement pour 400 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées aux activités aquacoles	Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Un espace destiné au stationnement des deux-roues non motorisés sécurisé, couvert et clos, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment. Il doit être équipé dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos

Pour les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie, sa capacité d'accueil doit correspondre à au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Pour les autres constructions autorisées le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

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

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

12.4. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, dans toutes les opérations, **15 % minimum de la superficie totale du terrain** doit être en espace libre en pleine terre.

13.2. Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie, sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons

végétalisés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUX 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE UX/1AUX

 Construction principale

 Annexe

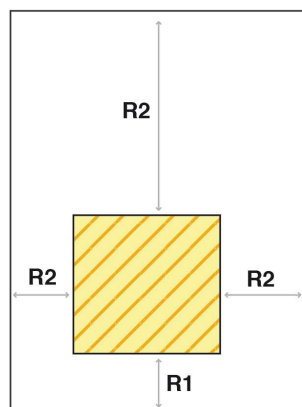
 Bâtiment existant

R1 : 5 m minimum

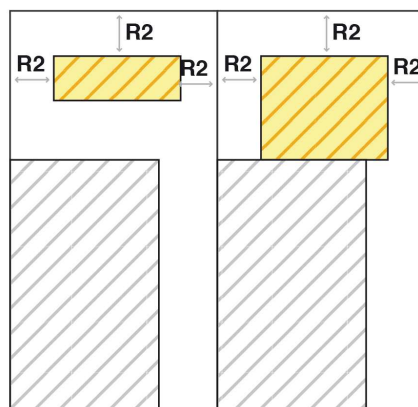
R2 : $R \geq 1/2 H \geq 10$ m

porté à 20 m en limite de zone UX

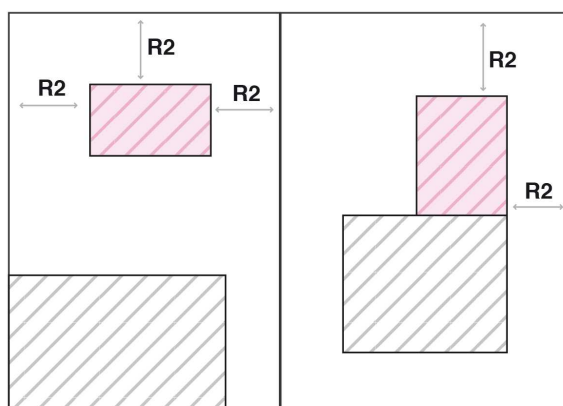
CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU



CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



CONSTRUCTION ANNEXE



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AUY est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone 1AUY couvre la partie à aménager de la zone artisanale de la rue des Bâines. Elle a pour vocation l'accueil spécifique des activités artisanales.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article 1AUY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 2.

1.2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'industrie et à l'exploitation agricole et forestière.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

loisirs.

1.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, hormis celles autorisées à l'article 1AUY 2.

1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.7. Les carrières.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, y compris celles classées SEVESO, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

2.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (direction, surveillance, gardiennage), à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions admises dans la zone sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La

033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile de tous types (voitures, poids-lourds, engins...), cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE 1AUY 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Eaux usées

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

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

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

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

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle de telle sorte que le

Accusé de réception
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue :

- **En retrait à une distance d'au moins 20 mètres par rapport à l'allée des Baïnes.**
- **En retrait à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies.**

6.2. Les zones de stockage et les aires de stationnement des poids lourds seront implantées à l'arrière des constructions vis-à-vis de l'allée des Baïnes.

6.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, **les constructions doivent être édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives**. Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **6 mètres**.

7.2. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installations Classées pour La Protection de l'Environnement.

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **60 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **10 mètres**.

Pour les constructions non dotées d'égout de toit ou d'acrotère, la hauteur absolue est de **12 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect architectural

Les constructions, par leur architecture, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

11.1.1. Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

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

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

11.1.2. Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

11.2. Clôtures

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

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé 2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé 1 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Il est exigé 1 place de stationnement pour 400 m ² de surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Le nombre de places de stationnement pour les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

12.4. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, dans toutes les opérations, **10 % minimum de la superficie totale du terrain** doit être en espace libre en pleine terre.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige¹ pour quatre emplacements.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et doivent être masqués par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies,...).

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie, sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUY 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



¹ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

ZONE UY/1AUy

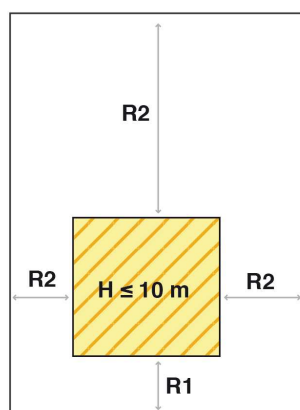
-  Construction principale
-  Installations légères
-  Bâtiment existant

R1 : 5 m minimum

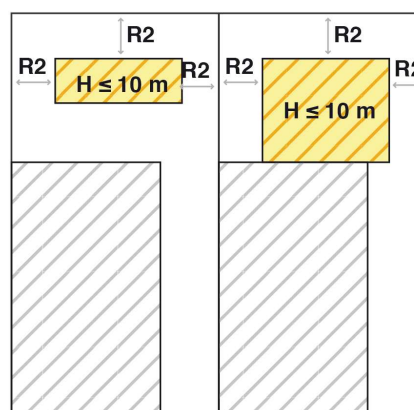
R2 : $R \geq 1/2 H \geq 6$ m

H : hauteur à l'égout du toit

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

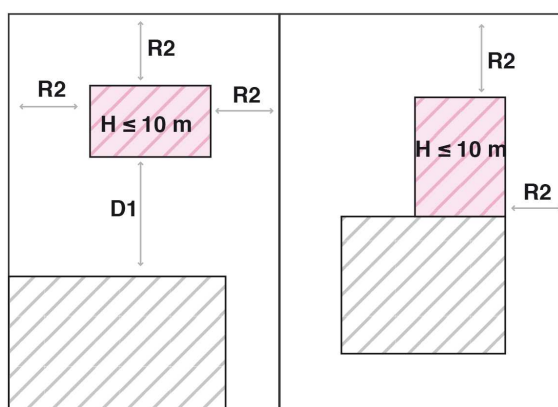


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 2AUX est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme.**

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 2AUX correspond à l'extension à long terme de la zone industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, peut s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, peut s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUX 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 16 - INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle concerne les marais au Sud de la commune entièrement couvert par la zone Natura 2000 et de ce fait ne peut accueillir que des installations légères respectueuses de l'environnement.

En raison des différences de mise en valeur, la zone se décompose en deux secteurs :

- Le **secteur AP** correspondant aux terres principalement consacrées à l'élevage.
- Le **secteur AQ** couvrant les installations aquacoles et les bassins qui y sont associés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (sous réserves pour ces dernières des dispositions de l'alinéa 2.3. ci-après).

1.2. Les constructions destinées à l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, et plus particulièrement aquacole, et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3. Dans le secteur AP : à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les installations légères nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales (par exemple : abris pour les animaux) à condition que la surface totale allouée à chacune de ces constructions ne dépasse pas 100 m².

2.3. Dans le secteur AQ : à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'elles soient en harmonie avec le site, les installations légères nécessaires à l'exercice de l'activité aquacole. à condition que la surface totale allouée à chacune de ces constructions ne dépasse pas 70 m².

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile de tous types (voitures, poids-lourds, engins ...), cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

Dans l'attente de la mise en service d'un réseau collectif eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et environnementales le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

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

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- Soit **en retrait de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 1215 pour sa section classée voie à grande circulation**. Toutefois, ce retrait ne s'applique pas :
 - Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Aux réseaux d'intérêt public.
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole.
 - A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection de constructions existantes (dans ce dernier cas, il sera fait application du premier alinéa du 6.2. ci-dessous).
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1215 pour sa section non classée voie à grande circulation.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul par rapport au point le plus proche des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont l'implantation est différente des normes définies ci-dessus, sous réserve que ladite extension soit mesurée (au maximum 25% de la surface de plancher initiale).

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2.2. Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.2.3. En parement extérieur, les matériaux à privilégier sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

11.2.4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi la couleur terre cuite naturelle et les tons sombres mats.

11.3. Dispositions pour les clôtures non agricoles

11.3.1. La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.

11.3.2. Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site et qu'elle n'entrave pas le libre écoulement des eaux.

11.3.3. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, ne sont admises que les haies d'essences locales non taillées, à port libre, n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones Natura 2000 et celles bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des constructions et aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.

Outre la zone N proprement dite, **sept secteurs** ont été définis :

- Le **secteur Nc**, correspondant à un site réservé à des activités agricoles spécifiques (activités équinées) au lieu-dit « La Maison de Grave ».

- Le **secteur Ne**, correspondant à divers équipements et installations implantées Pointe de Grave au sein de la zone NP et en espace proche du rivage. Il concerne également l'extension projetée de la station d'épuration au « Petit Port ».

- Le **secteur Ngpmb**, s'appliquant au plan d'eau en prolongation des quais de la zone industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux.

- Le **secteur Nh**, couvrant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui identifie l'habitat diffus localisé dans la zone naturelle, principalement au lieu-dit « Les Huttes », où ne seront autorisées que les extensions des constructions existantes..

- Le **secteur Nm** couvrant les espaces maritimes estuariens non concernés par la zone Natura 2000.

- Le **secteur Nplage**, désignant la zone naturelle aménagée de la plage de la « Chambrette ».

- Le **secteur Nt**, couvrant les implantations du site touristique du « Petit Port ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Littoraux : érosion dunaire et recul du trait de côte** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans la zone N proprement dite (hors secteurs) sont autorisés sous conditions :

- Les constructions nouvelles liées à la fréquentation par le public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les installations légères nécessaires à l'exercice des activités agricoles, forestières et pastorales (par exemple : abris pour les animaux) ne créant pas plus de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Dans la **bande littorale** (article L 121-16 à L 121-20 du code de l'urbanisme) incluse dans la zone N, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2.1. Dans le secteur Nc, sont uniquement autorisés les constructions et installations nouvelles ainsi

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

que les extensions des constructions existantes destinées à **l'exploitation agricole et forestière** à condition :

2.1.1. Qu'elles soient nécessaires ou accessoires aux établissements d'élevage et de soins équin.

2.1.2. Qu'ils s'agisse de logements nécessaires au bon fonctionnement des activités visées ci-dessus.

2.1.2. Que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 500 m².

2.2. Dans le secteur Ne, sont uniquement autorisées les **constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés**, à conditions qu'elles soient liées aux services des Affaires Maritimes et des Phares et Balises, ainsi qu'à la valorisation du patrimoine commémoratif et de guerre et à la gestion du stationnement.

2.3. Dans secteur Ngmb, sont uniquement autorisés les **constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés** (création d'appontements, de quais, et de l'ensemble des installations techniques, etc.) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du plan d'eau du port du Grand Port Maritime de Bordeaux.

2.4. Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés **l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation** existant à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la **réalisation d'annexes** dès lors qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site et à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du P.L.U..

2.5. Dans le secteur Nm, sont uniquement autorisés les **constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés** (ensemble des installations techniques) à condition qu'elles soient nécessaires aux services des Affaires Maritimes et des Phares et Balises.

2.6. Dans secteur Nplage, sont uniquement autorisés les **constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés** à condition qu'il s'agisse d'installations légères et démontables liés à la fréquentation journalière des plage (postes de secours, etc.) à la condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site.

2.7. Dans secteur Nt, sont uniquement autorisés les **constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière** à condition qu'elles soient liées aux activités traditionnelles de pêche ainsi qu'à l'ostréiculture et les **constructions destinées au commerce**, à condition qu'il s'agisse d'installations ludiques et touristiques (restauration, exposition, artisanat d'art...), et à condition que ces constructions soient uniquement des installations et des constructions légères et de hauteur limitée et que la surface totale allouée à chacune de ces constructions ne dépasse pas 50 m².

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile de tous types (voitures, poids-lourds, engins ...), cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

Dans l'attente de la mise en service d'un réseau collectif eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et environnementales le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Dans la zone N proprement dite et dans le secteur Nh, les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **Soit en retrait de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 1215 pour sa section classée voie à grande circulation.** Toutefois, ce retrait ne s'applique pas :
 - Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Aux réseaux d'intérêt public.
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole.
 - A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection de constructions existantes (dans ce dernier cas, il sera fait application du premier alinéa du 6.2. ci-dessous).
- **Soit en retrait à une distance d'au moins 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1215 pour sa section non classée voie à grande circulation.
- **Soit en retrait à une distance d'au moins 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1.
- **Soit en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Dans les secteurs Nc, Ne, Nplage et Nt, les constructions et installations autorisées peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

6.3. Dans les secteurs Ngpmb et Nm : non réglementé.

6.4. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Dans la zone N proprement dite, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives. Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

7.2. Dans le secteur Nh, les constructions **peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.**

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul par rapport au point le plus proche de ladite limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

7.3. Dans les secteurs Nc, Ne, Nplage et Nt, les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

7.4. Dans les secteurs Ngpmb et Nm : non réglementé.

7.5. Les exceptions

Toutefois, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

8.1. Dans la zone N proprement dite et les secteurs Nc, Ne, Nplage, Ngpmb et Nm et Nt : non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

8.2. Dans le secteur Nh :

- La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.
- Pour les annexes isolées¹, la distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **2 mètres**.
- Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les piscines dont la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- **Dans la zone N proprement dite et le secteur Nc**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres**.
- **Dans le secteur Nh :**
 - La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres (rez-de-chaussée + 1 étages).
 - La hauteur des constructions annexes isolées² des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou 6 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.
- **Dans les secteurs Nplage et Nt**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **4,50 mètres**.
- **Dans les secteurs Ne, Ngpmb et Nm**, la hauteur n'est pas règlementée.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

² Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions applicables dans le secteur Nh

11.2.1. Dispositions pour les constructions

a) Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes, présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien, qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création :

- Une attention particulière doit être portée au traitement des façades visibles depuis l'espace public et des toitures. Leurs éventuelles évolutions doivent s'appuyer sur un parti architectural en cohérence avec l'existant.
- Ce souci de conserver, voire de valoriser, les spécificités techniques et spécifiques traditionnelles de la construction, s'applique également aux travaux d'extension.
- La réalisation de l'extension dans le prolongement du pignon et dans le prolongement du toit principal est privilégiée ; dans tous les cas, les pentes du toit de l'extension devront s'approcher de celles de la toiture principale.
- Elle devra respecter les proportions de l'édifice d'origine (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, matériau de couverture,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents (l'emploi de matériaux distincts est autorisé mais doit être en harmonie avec le reste de l'édifice).
- Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites, de même que la construction d'une dépendance isolée, s'intercalant entre la construction principale et la rue
- Les annexes indépendantes doivent être implantées préférentiellement le long des limites séparatives.

b) Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les constructions indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine bâti* », des fiches individuelles figurant en annexe au présent règlement détaillent les éléments remarquables du bâti identifié et les éléments architecturaux devant être préservés.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

c) Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale.

Des teintes claires seront utilisées pour les enduits.

L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) sera peint d'une couleur identique.

Pour les constructions existantes, présentant une architecture traditionnelle :

- L'ensemble des ferronneries de la villa et des clôtures sera peint d'une couleur identique.
- L'emploi de peinture de couleur vive n'est autorisé que sur les menuiseries et éléments de charpente apparents, ou sur des éléments décoratifs ponctuels (faïence, cartouches,...).

d) Traitement des façades

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

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

e) Traitement des toitures

La couverture sera soit en tuiles de Marseille, soit en tuiles plates, soit en tuiles creuses. Dans ce cas, leur teinte sera celle de la terre cuite. Des matériaux d'aspect zinc ou cuivre pourront également être utilisés, lorsqu'il s'agit du matériau d'origine.

Pour les tuiles de Marseille la pente sera comprise entre 50% et 80%. Elle ne sera que de 40% maximum pour les tuiles creuses.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du PLU, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas.

Toutefois, à l'exception des constructions et les ensembles patrimoniaux identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2.2. Dispositions pour les constructions annexes

Pour les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) ou de tôles est interdit.

Néanmoins, les matériaux d'aspect en bois sont autorisés.

Une toiture à deux pentes, sauf impossibilité technique, est exigée.

11.2.3. Dispositions pour les clôtures

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,60 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

Cette hauteur est portée à 2,00 mètres le long de la RD 1215 et de la RD 1 ; toutefois au delà de 1,60 mètres il ne pourra pas s'agir d'un mur plein.

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein utilisant un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale (enduit, pierres, moellons ou briques apparentes,...). Les matériaux aux couleurs vives, brillantes ou vertes sont interdits.
- Soit d'un mur-bahut n'excédant pas 1 mètre (composé d'un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale), surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Ce dispositif est à privilégier pour les clôtures sur voies.

- Soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Les grilles ne devront pas être dénaturées par la pose de brise-vue en matériau synthétique ; seule la plantation d'un haie vive ou de plantes grimpantes sera autorisée.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierres, moellons ou briques apparentes) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) est interdit, sur les deux faces du mur.

11.3. Dispositions applicables dans la zone N proprement dite et les secteurs Nc, Ne, Nplage et Nt

11.3.1. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.3.2. Aspect architectural

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En parement extérieur, les matériaux à privilégier sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi la couleur terre cuite naturelle et les tons sombres mats.

11.3.3. Dispositions pour les clôtures non agricoles

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.

Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site et qu'elle n'entrave pas le libre écoulement des eaux.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, ne sont admises que les haies d'essences locales non taillées, à port libre, n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

11.4. Dispositions applicables dans les secteurs Ngpmb et Nm : non réglementé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

Dispositions applicables dans <u>le secteur Nh</u>	Il est exigé une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
Dispositions applicables dans <u>la zone N proprement dite et les secteurs Nc, Ne, Nplage et Nt</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les constructions autorisées est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Dispositions applicables <u>dans les secteurs Ngpmb et Nm</u>	Non réglementé.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

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

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

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle correspond aux secteurs classés Natura 2000 hors zone A et aux sites de forte sensibilité écologique mitoyens.

Elle concerne également la partie Nord du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme.

*Par ailleurs, la zone est soumise aux **risque inondation** géré par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) approuvé et aux **risques littoraux** gérés par le Plan de Prévention des Risques Littoraux : érosion dunaire et recul du trait de côte.*

*La partie maritime (jusqu'au limites des eaux territoriale) et estuarienne de la Natura 2000 est classée en **secteur NPM**.*

Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Littoraux : érosion dunaire et recul du trait de côte** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article NP 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Dans la zone NP proprement dite : tous les types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article NP 2.

1.2. Dans le secteur NPm : tous les types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, quelle qu'en soit la nature.

ARTICLE NP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone NP proprement dite, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement :

2.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2.2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

2.3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2.4. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès est interdit sur :

- La RD 1215.
- La RD 1.

ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- Soit **en retrait de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 1215 pour sa section classée voie à grande circulation**. Toutefois, ce retrait ne s'applique pas :
 - Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Aux réseaux d'intérêt public.
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole.
 - A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection de constructions existantes (dans ce dernier cas, il sera fait application du premier alinéa du 6.2. ci-dessous).
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1215 pour sa section non classée voie à grande circulation.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives. Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2.2. Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.2.3. En parement extérieur, les matériaux à privilégier sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

11.2.4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi la couleur terre cuite naturelle et les tons sombres mats.

11.3. Dispositions pour les clôtures non agricoles

11.3.1. La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.

11.3.2. Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site et qu'elle n'entrave pas le libre écoulement des eaux.

11.3.3. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, ne sont admises que les haies d'essences locales non taillées, à port libre, n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

Accusé de réception en préfecture
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE
Date de télétransmission : 11/06/2025
Date de réception préfecture : 11/06/2025

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NP 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE NP 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



ANNEXE

PRECONISATIONS SUR LA PALETTE VEGETALE

PRECONISATIONS SUR LA PALETTE VEGETALE

Les espèces considérées comme invasives ou nuisibles (à ne pas introduire)



Sumac de Virginie
(*Rhus typhina*)



Amorphe buissonnante
(*Amorpha fruticosa*)



Myriophylle du Brésil
(*Myriophyllum aquaticum*)



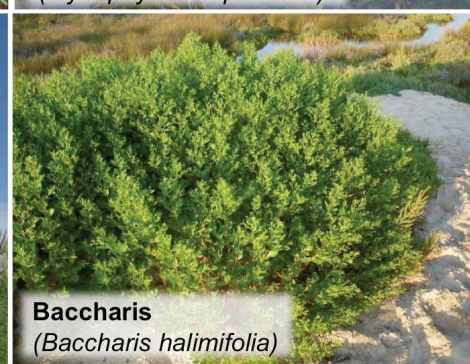
Arbre à papillons
(*Buddleia davidii*)



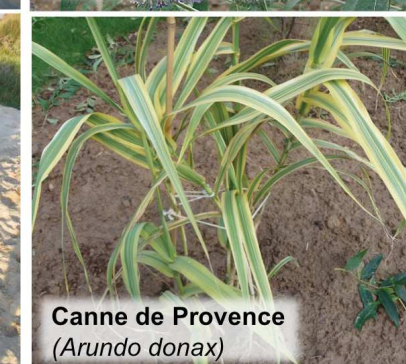
Erable negundo
(*Acer negundo*)



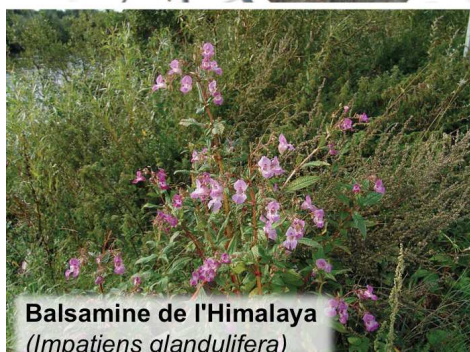
Herbe de la Pampa
(*Cortaderia solloana*)



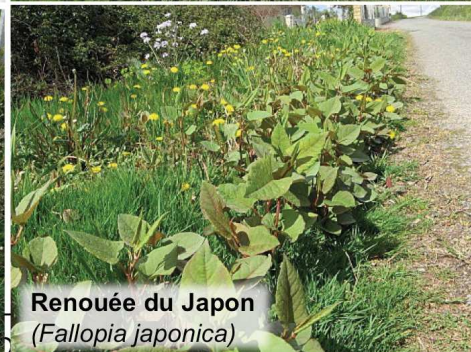
Baccharis
(*Baccharis halimifolia*)



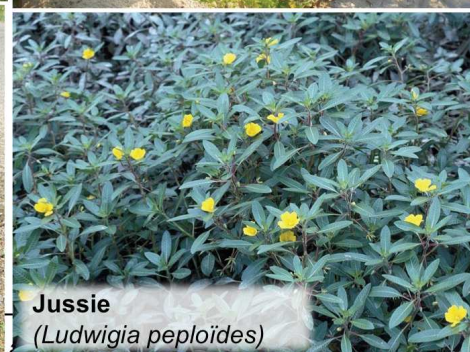
Canne de Provence
(*Arundo donax*)



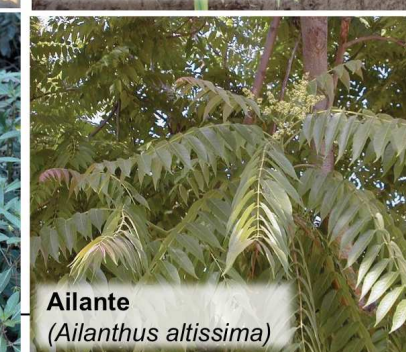
Balsamine de l'Himalaya
(*Impatiens glandulifera*)



Renouée du Japon
(*Fallopia japonica*)



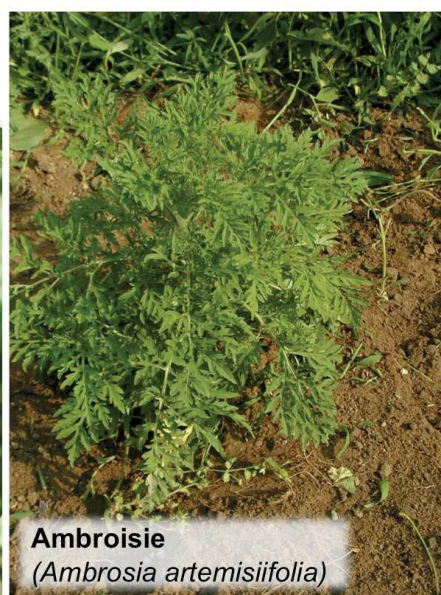
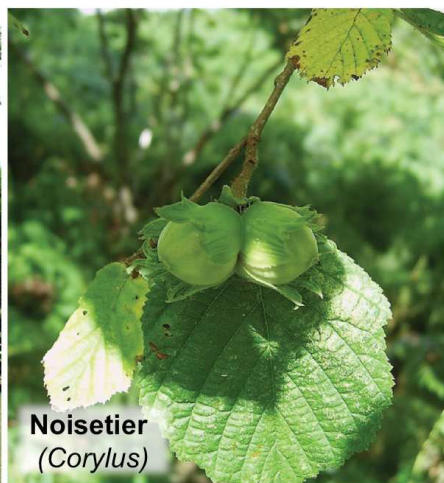
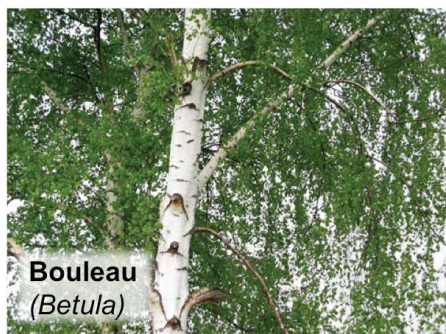
Jussie
(*Ludwigia peploïdes*)



Ailante
(*Ailanthus altissima*)

PRECONISATIONS SUR LA PALETTE VEGETALE

Les espèces considérées comme allergènes (à éviter de planter)



PRECONISATIONS SUR LA PALETTE VEGETALE

Les essences locales : les arbres et arbustes

