DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

SOULAC-SUR-MER

Commune de Soulac-sur-mer

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'urbanisme

Procédures antérieures : P.L.U. approuvé le 21 mai 2007

S.A.R.L.
AMEAU
Ingénierie
20 rue Jacques Prévert
Bât. Beryl 2 entrée B
33700 Mérignac

Tél. : 05 56 17 40 50
Fax : 05 56 97 62 58
Mail : ingenierie@ameau-be.fr

3

S.A.R.L. au capital de 1000 € - R.C.S. Bordeaux 490 058 773 - SIRET 490 058 773 00014 - Code APE 7112B - TVA intra FR02490058773

S.A.R.L.
AMEAU
Ingénierie
20 rue Jacques Prévert
Bât. Beryl 2 entrée B
33700 Mérignac

Tél. : 05 56 17 40 50
Fax : 05 56 97 62 58
Mail : ingenierie@ameau-be.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
2. Périmètres, articles et prescriptions applicables sur le territoire communal

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Chapitre 1 - Zone UA

Chapitre 2 - Zone UB

Chapitre 3 - Zone UC

Chapitre 4 - Zone UD

Chapitre 5 - Zone UE

Chapitre 6 - Zone UK

Chapitre 7 - Zone UX

Chapitre 8 - Zone UY

Chapitre 9 - Zone 1AU

Chapitre 10 - Zone 2AU

Chapitre 11 - Zone 1AUY

Chapitre 12 - Zone A

Chapitre 13 - Zone N

ANNEXES

1. Prescriptions sur enseignes

2. Palette végétale

Titre I : Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 (selon l'article de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SOULAC-SUR-MER située dans le Département de la Gironde.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.

  - L'article L 147-1.

- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

- L'article L 111-1-4.

- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

  * les lois d'aménagement et d'urbanisme,

  * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,

  * le Code de l'Habitation et de la Construction,

  * les droits des tiers en application du Code Civil,

  * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,

  * les installations classées,

- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

  Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 13 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, ville ancienne correspondant au périmètre de la ZPPAUP et comprenant un secteur UAa et un secteur UAb.
- la zone UB, extensions contemporaines de la ville ancienne.
- la zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire.
- la zone UD, secteurs d'urbanisation contemporaine de faible densité sous pinède, comprenant un secteur Uda où la taille minimum des terrains est fixée à 1.500m2.
- la zone UE, secteurs d'équipements de sports, loisirs ou remise en forme.
- la zone UK, secteur de camping et d'hébergement touristique sur un secteur UKa autorisant les PRL.
- la zone UX, aérodrome et activités sportives liées à l'aéronautique.
- la zone UY réservée aux activités incompatibles avec les secteurs d'habitat.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation future organisée à vocation pavillonnaire avec des secteurs de densité bâtie décroissante : 1AUe et 1AUf.
  - la zone 2AU, terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future à vocation pavillonnaire à plus long terme (réserve foncière), comprend un secteur 2AUd de faible densité bâtie, et un secteur 2AUf de très faible densité bâtie.
- la zone 1 AUY, secteurs d'activités économique organisés.
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Nli soumis à la loi littoral (L 146.6), un secteur Nes correspondant à la partie en eau de l'estuaire de la gironde, un Npu correspond à un futur parc urbain.
- la zone A, zone agricole comprenant un secteur Ali soumis à la Loi Littoral (L146.6).

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;

- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123–1–7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).

  - Les plantations à réaliser issues des études d'aménagement détaillées au document n°3 - Orientation d'Aménagement.

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics, ou de programme de logements auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....),

  - la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),

- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Cette zone est également concernée par la ZPPAUP.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

1.2 - Les nouvelles constructions à usage agricole.

1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.4 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Carrières

1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.8 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.9 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobiles-homes, ...

1.10 - Le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

1.11 - Les installations et travaux divers exceptés ceux qui sont liés aux aires de jeux ouvertes au public et aux aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

Installations classées

2.2 - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elle n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

◆ VOIRIE

3.2 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Les voies publiques ou privées à créer destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

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

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

4.4 - 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.

4.5 - 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.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Réglementé par la ZPPAUP.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sans porter préjudice aux dispositions de la ZPPAUP, les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sans porter préjudice aux dispositions de la ZPPAUP, pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ; elle ne comprend pas les piscines.***

Dans le secteur UAa

9.1 - Non réglementé.

Dans le secteur UAb

9.2 - L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la surface du terrain.

9.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, pour les constructions ou aménagements des établissements publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers et hôteliers.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

◆ HAUTEUR ABSOLUE

Dans le secteur UAa

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

Dans le secteur UAb

10.3 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.4 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

10.6 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Réglementé par la ZPPAUP.

Couvertures

11.2 - Sans porter préjudice aux dispositions de la ZPPAUP, les panneaux solaires pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 250 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

- soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m2 de construction à usage d'activités.

- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Pour toute opération d'ensemble, au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal ou minéral, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule.

Les marges de recul qui bordent le boulevard du Front de Mer ne doivent pas être aménagées en espace de stationnement.

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

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

1.2 - Les nouvelles constructions à usage agricole.

1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.4 - Les constructions nouvelles à usage industriel.

1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Carrières

1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.8 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.9 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobile home, ...

1.10 - Le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

1.11 - Les installations et travaux divers exceptés ceux qui sont liés aux aires de jeux ouvertes au public et aux aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

Installations classées

2.2 - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Les voies publiques ou privées à créer destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

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

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

4.4 - 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.

4.5 - 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.

4.6 - Au titre des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau, il est rappelé que :

- pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux, réseaux pluviaux, ..., uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.7 - Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations), un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement pourra être demandé à l'intérieur de ces opérations.

Eaux pluviales

4.8 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

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

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 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 :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimum de 3 m.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines et les annexes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ; elle ne comprend pas les piscines.***

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, pour les constructions ou aménagements des établissements publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, maisons de retraite, EHPAD (établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes) et hôteliers.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des extensions de la ville ancienne.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de zone en contact avec le centre historique, les constructions nouvelles, 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.

11.1 – Les prescriptions des paragraphes suivants peuvent ne pas être appliquées dans les cas de constructions d'expression contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants et envisagent un dispositif s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette située en annexe du présent règlement.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile mécanique de Marseille, romane, méridionale, tuile canal de Gironde de teinte naturelle sans addition de colorant. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'art en fonction du type de tuile choisi. Dans le cas de bâti existant, les ardoises naturelles sont autorisées en cas de réfection ou de reconstruction.

Les panneaux solaires pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur

Façades

11.3 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Epidermes

11.4 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.5 - Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire, à l'exclusion du ciment.

Couleurs des menuiseries

11.6 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.7 - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.8 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

◆ CLOTURES

11.9 - 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.

11.10 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou panneau bois et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.11 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique,
- les murs maçonnés d'une hauteur de 1,50 m maximum.

- les palissades constituées de bois ou de matériaux de synthèse dont les éléments verticaux seront disposés « tant plein que vide », dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres et pour lesquelles un soubassement pourra être construit sans toutefois dépasser 0,50 mètre de haut.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les poteaux béton ne sont pas autorisés.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m2 de construction à usage d'activités.
- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Pour toute opération d'ensemble, au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal ou minéral, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule.

Les marges de recul qui bordent le boulevard du Front de Mer ne doivent pas être aménagées en espace de stationnement.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.5 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.7 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,30.

CHAPITRE 3 - ZONE UC

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole.

1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.4 - Les constructions nouvelles à usages industriel, artisanal ou commercial, à l'exclusion des constructions hôtelières et para-hôtelières.

1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

Installations classées

1.7 - Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.

Carrières

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobile home,...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

1.12 - Les installations et travaux divers exceptés celles qui sont liées aux aires de jeux ouvertes au public et aux aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Installations classées

2.3 - L'extension des installations classées existantes à condition qu'elles n'engendrent pas nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.4 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

Dans le secteur UCa

2.5 - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Dans le secteur UCa

3.5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

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

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

4.4 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux Dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.5 - 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.

4.6 - 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.

4.7 - Au titre des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau, il est rappelé que :

- pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux, réseaux pluviaux, ..., uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.8 - Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations), un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement pourra être demandé à l'intérieur de ces opérations.

Eaux pluviales

4.-9 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Autres réseaux

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.11 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.12 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, les terrains devront présenter une superficie minimale afin de recevoir un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - ***Par rapport à la Passe du Tottoral :*** les constructions devront s'implanter à 30 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 30 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13. En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent s'implanter conformément à l'article 6.2.

6.2 - ***Par rapport aux autres voies :*** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

6.4 - Pourront déroger à l'article 6.2 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 :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines et les annexes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ; elle ne comprend pas les piscines.***

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, pour les constructions ou aménagements des établissements publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers et hôteliers.

Dans le secteur UCa

9.3 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

9.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, pour les constructions ou aménagements des établissements publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers et hôteliers.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9,50 m.

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, 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.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette située en annexe du présent règlement.

COUVERTURES : les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.1 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

◆ CLOTURES

11.2 - 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.

11.3 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou panneau bois et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.4 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique,
- les murs maçonnés d'une hauteur de 1,50 m maximum.
- les palissades constituées de bois ou de matériaux de synthèse dont les éléments verticaux seront disposés « tant plein que vide », dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres et pour lesquelles un soubassement pourra être construit sans toutefois dépasser 0,50 mètre de haut.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les poteaux béton ne sont pas autorisés

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m2 de construction à usage commercial et d'activités tertiaires (bureaux),
- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation, 20 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.5 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

13.6 - Sur chaque parcelle individuelle, le déboisement nécessité par la construction, les accès, les places de stationnement, les piscines, etc. sera limité et ne pourra être supérieur au tiers de la superficie totale du lot en tout état de cause, il sera demandé 35 % d'espace vert planté.

13.7 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.9 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 1.

CHAPITRE 4 - ZONE UD

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1. - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

1.2. - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3. - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.

1.4. - Les dépôts de ferraille

1.5. - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.6. - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Lotissements

1.7. - Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

Installations classées

1.8. - Les installations classées nouvelles.

Carrières

1.9. - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.10. - Les terrains de camping et de caravanage.

1.11. - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobiles-homes,...

1.12. - Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m. En cas de nouvelle division parcellaire et autant que faire se peut, les accès sur la R.D. 101E1 de deux parcelles contigües seront regroupés ».

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

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

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de

distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux Dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.5 - 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.

4.6 - 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.

4.7 - Au titre des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau, il est rappelé que :

- pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux, réseaux pluviaux, ..., uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.8 - Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations), un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement pourra être demandé à l'intérieur de ces opérations.

Eaux pluviales

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

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

Autres réseaux

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.11 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.12 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UDa

5.1 - Afin de conserver le caractère paysager de la zone, une surface minimale de 1.500m2 est exigée.

5.2 - Dans le cas de division parcellaire, les parcelles nouvellement créées par division devront impérativement respecter, chacune, la taille minimale citée précédemment, y compris la parcelle d'origine.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent à la zone UD et au secteur UDa.

6.1 - ***Par rapport à la RD 101 E2, R.D. 101 E1 et aux voies communales : Passe de la Clotte, Passe du Tottoral et Allée de Montaigne :*** les constructions devront s'implanter à 30 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 30 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13. En l'absence d'indication graphique, les constructions doivent s'implanter conformément à l'article 6.2.

6.2 - ***Par rapport aux autres voies*** : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2) 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 :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Pourront déroger à l'article (7.1) 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 :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices-réceptrices).

7.4 - Les piscines et les annexes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ; elle ne comprend pas les piscines.***

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 40 %.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9,50 m.

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement forestier et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, 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 forestier et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette située en annexe du présent règlement.

COUVERTURES : les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.1 – Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

◆ CLOTURES

11.2 - 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.

11.3 – Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou panneau bois et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m..

11.4 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique,
- les murs maçonnés d'une hauteur de 1,50 m maximum.
- les palissades constituées de bois ou de matériaux de synthèse dont les éléments verticaux seront disposés « tant plein que vide », dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres et pour lesquelles un soubassement pourra être construit sans toutefois dépasser 0,50 mètre de haut.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les poteaux béton ne sont pas autorisés

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m2 de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc.).

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation, 20 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.5 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

13.6 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 30 m par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, ...

13.7 - Sur chaque parcelle individuelle, le déboisement nécessité par la construction, les accès, les places de stationnement, les piscines, etc. sera imité et ne pourra être supérieur au tiers de la superficie totale du lot. En tout état de cause, il sera demandé 30 % d'espace vert planté.

13.8 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.10 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

13.11 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

Secteur UDa

14.2 - Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15.

CHAPITRE 5 - ZONE UE

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.2 - Les mobile-homes, les habitations légères de loisirs (HLL).

1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal.

1.4 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.5 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.6 – Les constructions à usage agricole.

Installations classées

1.7 - Les installations classées.

Installations et travaux divers

1.8. - Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Carrières

1.9. - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 - Les constructions ou installations nouvelles, à condition qu'elles soient destinées aux activités de sports, de loisirs ou de remise en forme, à l'accueil et l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations.

2.4 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

◆ VOIRIE

3.5 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.6 - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

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

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

4.4 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux Dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.5 - 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.

4.6 - 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.

4.7 - Au titre des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau, il est rappelé que :

- pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux, réseaux pluviaux, ..., uniquement si les exutoires sont pérennes.

Eaux pluviales

4.8 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, les terrains devront présenter une superficie minimale afin de recevoir un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - ***Par rapport aux voies départementales*** **:** les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2 - ***Par rapport aux autres voies*** **:** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans le prolongement du bâtiment existant.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2) 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 :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Pourront déroger à l'article (7.1) 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 :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ; elle ne comprend pas les piscines.***

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la surface du terrain.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9,50 m sauf considérations techniques ou esthétiques dûment justifiées.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, 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.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette située en annexe du présent règlement.

COUVERTURES : les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m2 de construction à usage commercial et d'activités tertiaires (bureaux),
- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales) ; le long du Boulevard de l'Amélie, une haie arbustive devra être créée.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.5 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.7 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols est limité à 0,18.

CHAPITRE 6 - ZONE UK

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE UK1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole.

1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.4 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.5 - Les constructions nouvelles à usages industriel ou artisanal.

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

1.7 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.8 - Le stationnement des caravanes isolées, des résidences mobiles en dehors des terrains aménagés.

1.9 - Les PRL en UK

Installations classées

1.10 - Les installations classées.

Carrières

1.11 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Installations et travaux divers

1.12 - Les installations et travaux divers exceptés ceux qui sont liés aux aires de jeux ouvertes au public et aux aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UK2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.443.1 à R.443.16 du Code de l'Urbanisme, de villages de vacances, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) s'intégrant dans ces équipements touristiques et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 6 soient respectées.

2.2 - Les constructions à usage d'établissements commerciaux, à condition qu'elles soient liées à des terrains de camping ou de caravaning, ou des villages de vacances et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.5 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, station d'épuration, château d'eau, etc... à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

2.6 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

Dans le secteur UKa

2.7 - L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) à condition qu'elles soient liées à un PRL.

2.8 - Les constructions à usage d'établissements commerciaux à condition qu'ils soient liés à un PRL et qu'ils soient réalisés sur l'emprise du PRL.

2.9 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction et indispensable au bon fonctionnement du PRL.

2.10 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE UK3 : ACCES ET VOIRIE

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UK4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

4.4 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux Dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.5 - 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.

4.6 - 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.

4.7 - Au titre des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau, il est rappelé que :

- pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux, réseaux pluviaux, ..., uniquement si les exutoires sont pérennes.

Eaux pluviales

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

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

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.10 - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UK5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UK6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - ***Par rapport à la RD101 E2 et à l'Allée de Montaigne*** **:** les constructions, installations et emplacements devront s'implanter à 30 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 30 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - ***Par rapport aux autres voies*** **:** les constructions, installations et emplacements devront s'implanter à 20 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 20 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.3 - Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1, 6.2, 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 :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE UK7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions, installations et emplacements devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

Dans le secteur UKa

7.2 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives de l'unité foncière du PRL.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UK8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 m mesurée en tout point du bâtiment.

ARTICLE UK9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.***

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions et installations ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.

9.2 - La superficie des emplacements de camping, caravaning, d'hébergement ne doit excéder 70 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UKa

9.3 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 m2 de SHOB par parcelle.

ARTICLE UK10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 5 m.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE UK11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ TENUE DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, 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.

COUVERTURES : les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

Dans le secteur UKa

11.1 - Les façades seront traitées obligatoirement avec des bardages en bois ou des clins en bois.

11.2 - Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuile canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant.

Les panneaux solaires sont autorisés.

◆ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires ou sollicitées, elles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement forestier.

11.3 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m..

11.4 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE UK12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage de "logement de fonction", deux aires de stationnement par logement,
- pour les terrains de camping, de caravaning, une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.

ARTICLE UK13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

Le déboisement ne peut être supérieur à 15 % de la superficie de l'unité foncière, 25 % dans le cas de villages de vacances.

Il doit être aménagé en espace libre à usage collectif (repos, jeux d'enfants ou d'adultes, sport, rassemblement, ...) au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière. La surface des espaces boisés classés peut entrer dans le calcul des espaces libres à usage collectif.

Les délimitations d'emplacement doivent être plantées d'arbustes buissonnants difficilement inflammables.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.5 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 20 m ou 30 m par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, ...

ARTICLE UK14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE 7 - ZONE UX

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RN 215, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions ou installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.2 - Les dépôts de ferraille

1.3 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.4 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations et travaux divers

1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction et qui sont visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Carrières

1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 - Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service aéronautique, les constructions à usage d'hébergement ou hébergement léger sous toile et provisoire, réservés aux praticiens du sport aérien et à leur famille.

2.3 - Les établissements de restauration et de services à condition qu'ils soient liés au sport aérien.

2.4 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, station d'épuration, château d'eau, etc. à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

2.5 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

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

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

4.4 - 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.

4.5 - 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.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Non réglementé.

ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau. La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder édifiée au sol : 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7,50 m.

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, 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.

COUVERTURES : les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE 8 - ZONE UY

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.3 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

1.4 - Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

1.5 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés.

1.6 - Les carrières et gravières.

1.7 - Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.4 - Les dépôts de ferraille, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

Installations et travaux divers

2.5 - Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

2.6 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE UY3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.4 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - 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.

4.4 - 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..

Eaux pluviales

4.5 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Autres réseaux

4.6 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

4.7 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

4.8 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, les terrains devront présenter une superficie minimale afin de recevoir un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Pourront déroger à cette règle, 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 :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UY7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit à 5 m minimum des limites séparatives soit sur une limite séparative avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux autres limites.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.***

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UY10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les constructions nouvelles, 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.

Constructions nouvelles

Volume

11.1 - Les constructions devront être issus de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

11.2 - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

Façades

11.3 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.4 - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

Epidermes

11.5 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.
Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Couleurs

11.6 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ CLOTURES

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,50 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

ARTICLE UY12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- activités : 30 % de la surface hors œuvre nette,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m2 de surface hors œuvre nette,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement.

13.3 - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.5 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE 9 - ZONE 1AU

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.
7. Conformément à l'article L.111-5-2, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, est soumise à déclaration préalable à la Mairie. Un refus peut être opposé à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre le caractère naturel, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participaient ces espaces.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.

1.4 - Les dépôts de ferraille.

1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.7 - Les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

Lotissements

1.8 - Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

Installations classées

1.9 - Les installations classées nouvelles.

Carrières

1.10 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.11 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.12 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobiles-homes, ...

1.13 - Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où les parcelles constructibles restantes d'une zone seraient inférieures à 3 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points de passage, décrits à l'article 3,
- qu'elles prennent en compte les distances d'implantation générées par l'existence de bâtiment d'ICPE.

Constructions

2.2 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

Installations et travaux divers

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.6 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.5 - Les accès de la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.7 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

3.8 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.9 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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.

3.10 - Des conditions particulières pourront toutefois 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. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

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

3.12 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur 1AUc, lieu-dit "Taffard-Nord"

Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage A, B, C – profil n°14

Dans le secteur 1AUf, lieu-dit "La Forêt"

Voie primaire, emprise 22 m avec points de passage A – profil n°1

Dans le secteur 1AUf, lieux-dits "Tam-tam " "La Clotte"

Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage A, B, C, D, E, F, G – profil n°7
Voie secondaire, emprise 10 m

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux Dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 - 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.

4.5 - 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.

Eaux pluviales

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

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

4.7 - Au titre des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau, il est rappelé que :

- pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux, réseaux pluviaux, ..., uniquement si les exutoires sont pérennes.

4.8 - Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations), un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement pourra être demandé à l'intérieur de ces opérations.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Afin de préserver le caractère paysager de la zone, une surface minimum de terrain est exigée : de 1 500 m2 en 1AUe, 2000 m2 en 1 AUf.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes.
- Les annexes des bâtiments existants.
- Les piscines.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUc

6.1 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans le secteur 1AUf :

6.2 - **Par rapport à la RD 101 E2, à la Passe de la Clotte et Passe du Tottoral** : les constructions devront s'implanter à 30 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 30 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.3 - **Par rapport aux voies internes des lotissements ou opérations d'aménagement** : les constructions devront s'implanter à 20 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 20 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2, 6.3) 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 :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.3 - Les piscines et les annexes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ; elle ne comprend pas les piscines.***

Dans le secteur 1AUc

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Dans le secteur 1AUe des Cousteaux

9.3 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface de la zone.

Dans le secteur 1AUf

9.4 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 18 % de la surface de la zone.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

◆ **HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 m.

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords :
  - le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, faisant apparaître les éléments constitutifs des abords, notamment les bâtiments existants, les plantations maintenues, supprimées et crées, les accès et aires de stationnement prévus ;
  - le plan des façades indiquant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

◆ TENUE DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, 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.

11.1 – Les prescriptions des paragraphes suivants peuvent ne pas être appliquées dans les cas de constructions d'expression contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants et envisagent un dispositif s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette située en annexe du présent règlement.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile mécanique de Marseille, romane, méridionale, tuile canal de Gironde de teinte naturelle sans addition de colorant. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'art en fonction du type de tuile choisi.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

Epidermes

11.3 - Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette de la ZPPAUP.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.4 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

◆ CLOTURES

11.5 - 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.

11.6 - Sur limite séparative et sur emprise publique seules sont autorisées les clôtures en grillage, les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m et les murs ou palissades de 1,50 m maximum, en maçonnerie, bois ou matériaux de synthèse.

11.7 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique,
- les murs maçonnés d'une hauteur de 1,50 m maximum.
- les palissades constituées de bois ou de matériaux de synthèse dont les éléments verticaux seront disposés « tant plein que vide », dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres et pour lesquelles un soubassement pourra être construit sans toutefois dépasser 0,50 mètre de haut.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les poteaux béton ne sont pas autorisés

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m2 de construction à usage d'activités.
- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation 30% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 30% d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.5 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

13.6 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 30 m ou de 20 m par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, ...

13.7 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

Dans le secteur 1AUe

13.8 - Afin de préserver le caractère naturel de la chênaie, 50 % de la surface de l'unité foncière devra être maintenue boisée, et traitée en espace vert collectif de l'opération d'aménagement.

13.9 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.10 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.11 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUc

14.1 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols est limité à 0,25. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Dans le secteur 1AUe et 1AUf

14.2 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols est limité à 0,15.

Dans les secteurs 1AUc, 1AUe et 1AUf

14.3 - Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 10 - ZONE 2AU

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à la réalisation d'une desserte satisfaisante en réseaux publics par la collectivité et à une procédure de modification du PLU.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.
5. Conformément à l'article L.111-5-2, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou location simultanées ou successives, est soumise à déclaration préalable à la Mairie. Un refus peut être opposé à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre le caractère naturel, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participaient ces espaces.

ARTICLES 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.3 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.

1.4 - Les dépôts de ferraille.

1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.7 - Les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

Lotissements

1.8 - Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

Installations classées

1.9 - Les installations classées nouvelles.

Carrières

1.10 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.11 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.12 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobiles-homes, ...

1.13 - Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où les parcelles constructibles restantes d'une zone seraient inférieures à 3 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels au document n° 3 - orientations d'aménagement.

Constructions

2.2 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

Installations et travaux divers

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.6 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieur à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.5 - Les accès de la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.7 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

3.8 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.9 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. 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.

3.10 - Des conditions particulières pourront toutefois 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. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

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

3.12 - Le tracé des voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur 2UAd, lieu-dit « La Forêt »

Voie primaire, emprise 22m avec points de passage B – profil n°1.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 - 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.

4.5 - 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.

4.6 - Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations), un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement pourra être demandé à l'intérieur de ces opérations.

Eaux pluviales

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

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

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Afin de préserver le caractère paysager de la zone, une surface minimum de terrain est exigée : de 1 500 m2 en 2AUd et 2 000 m2 en 2AUf.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes.
- Les annexes des bâtiments existants.
- Les piscines.

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - ***Par rapport au Boulevard de l'Amélie, à la Passe du Tottoral et Allée de Montaigne*** **:** les constructions devront s'implanter à 30 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 30 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.3 - ***Par rapport aux voies internes des lotissements ou opérations d'aménagement :*** les constructions devront s'implanter à 20 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Ce retrait détermine une bande boisée d'une emprise de 20 m à conserver et à planter conformément aux prescriptions de l'article 13.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2, 6.3) 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 :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.3 - Les piscines et les annexes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ; elle ne comprend pas les piscines.***

Dans le secteur 2AUd

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Dans le secteur 2AUf

9.3 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 18 % de la surface du terrain.

9.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 m.

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords :
  - le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, faisant apparaître les éléments constitutifs des abords, notamment les bâtiments existants, les plantations maintenues, supprimées et crées, les accès et aires de stationnement prévus ;
  - le plan des façades indiquant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

◆ TENUE DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, 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.

11.1 – Les prescriptions des paragraphes suivants peuvent ne pas être appliquées dans les cas de constructions d'expression contemporaine, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants et envisagent un dispositif s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette de la ZPPAUP.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile mécanique de Marseille, romane, méridionale, tuile canal de Gironde de teinte naturelle sans addition de colorant. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'art en fonction du type de tuile choisi.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

Epidermes

11.3 - Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette de la ZPPAUP.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.4 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

◆ CLOTURES

11.5 - 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.

11.6 - Sur limite séparative et sur emprise publique seules sont autorisées les clôtures en grillage, les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m, les murs ou palissades de 1,50 m maximum, en maçonnerie, bois ou matériaux de synthèse.

11.7 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique,
- les murs maçonnés d'une hauteur de 1,50 m maximum.
- les palissades constituées de bois ou de matériaux de synthèse dont les éléments verticaux seront disposés « tant plein que vide », dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres et pour lesquelles un soubassement pourra être construit sans toutefois dépasser 0,50 mètre de haut.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les poteaux béton ne sont pas autorisés

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m2 de construction à usage d'activités.
- 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation 30% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 30% d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.5 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

13.6 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 30 m ou de 20 m par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, ...

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 2AUd

14.1 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols est limité à 0,20. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Dans le secteur 2AUf

14.2 - Le Cœfficient d'Occupation des Sols est limité à 0,15. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Dans les secteurs 2AUd et 2AUf

14.3 - Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 11 - ZONE 1AUY

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui impose par rapport à la RN 215 un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.
6. Conformément à l'article L.111-5-2, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou location simultanées ou successives, est soumise à déclaration préalable à la Mairie. Un refus peut être opposé à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre le caractère naturel, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participaient ces espaces.

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.3 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

1.4 - Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

1.5 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés.

1.6 - Les carrières et gravières.

1.7 - Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

2.1 - Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales (commerciales ou tertiaires), à condition que l'organisation de l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de la zone.

Constructions

2.2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les constructions techniques d'intérêt général (station d'épuration, postes de transformation, château d'eau, etc...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone).

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve de l'article 11.

2.5 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

2.6 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Installations classées

2.7 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisés dans la zone.

2.8 - Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

Installations et travaux divers

2.9 - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.
2.10 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE 1AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

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

3.4 - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RN 215.

◆ VOIRIE

3.5 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.6 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise.

3.7 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.8 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

4.4 - 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.

4.5 - 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..

Eaux pluviales

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

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

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.

4.8 - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées.

4.9 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - ***Par rapport à la RN 215*** : Les constructions devront être implantées obligatoirement en retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 215, sauf pour les exceptions prévues à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - ***Par rapport aux autres voies :*** Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1 et 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit à 5 m minimum des limites séparatives soit sur une limite séparative avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux autres limites.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.***

9.1 - L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelque soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la RN 215 qui constitue l'axe principal de traversée du Médoc.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions nouvelles, 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.

Constructions nouvelles

Volume

11.1 - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

11.2 - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

Façades

11.3 - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

Epidermes

11.4 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Couleurs

11.5 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

◆ CLOTURES

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

a) Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis (de teinte gris - RAL souris 7031), elles ne devront pas dépasser 2,50 m de hauteur.

En façade sur l'emprise paysagère publique située au bord de la RN 215 la clôture sera implantée en alignement des bâtiments.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boite aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

b) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront obligatoirement composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés de teinte verte - RAL 6011 sur poteaux ou profils en fer T et U, elles ne devront pas dépasser 2,50 m de hauteur ; les poteaux en bois ou béton sont interdits. Les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. Les clôtures seront doublées d'une haie, conformément aux prescriptions de l'article 13.

◆ **ENSEIGNES**

Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RN 215. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.

La surface de bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3 m.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 50 % de la surface hors œuvre nette,
- activités : 30 % de la surface hors œuvre nette,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m2 de surface hors œuvre nette,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

13.1 - Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les haies bocagères constituant les limites avec le marais.
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

Les haies bocagères constituant les limites avec le marais :
Les limites de la zone d'activités avec le marais seront traitées par des haies bocagères avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :
Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie.

13.2 - Les espaces privatifs :
Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haies bocagères, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

Pour les lots situés le long de la voie interne, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

13.3 - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.5 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.6 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.7 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.8 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

13.9 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans dont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE 12 - ZONE A

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RN 215, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Constructions

2.1 - Les constructions et bâtiments à usage d'exploitation agricole à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

2.3 - Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à l'exploitation agricole, telles que gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges, par transformation ou aménagement des bâtiments existants, à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existante.

2.4 - Les constructions destinées au stockage des produits agricoles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

2.5 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Installations classées

2.6 - Les installations classées liées aux activités agricoles ou d'élevage, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

2.7 - Les établissements agricoles nuisants (bâtiments d'élevage) soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être situés au-delà d'une bande de 250 mètres de profondeur longeant les limites extérieures des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) de la Commune.

Installations et travaux divers

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.9 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

Dans le secteur Ali

En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 Avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent par le caractère des sites, ne compromettent par leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

2.10 - 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.

2.11 - 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.

2.12 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2.13 - A 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.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 - Les voies en impasse de plus de 50 m 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 A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux Dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 - 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.

4.5 - 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.

4.6 - Au titre des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau, il est rappelé que :

- pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux, réseaux pluviaux, ..., uniquement si les exutoires sont pérennes.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

Autres réseaux

4.8 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - ***Par rapport à la RN 215*** **:** Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - ***Par rapport aux voies départementales classées en 2ème catégorie*** : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - ***Par rapport aux autres voies*** **:** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.2, 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m2, à l'exclusion des mots supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m2, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.***

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faîtage.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

10.3 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - 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 paysagèrement dans leur environnement.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette de la ZPPAUP.

Constructions anciennes existantes

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

11.6 - Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Epidermes

11.7 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.8 - Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.9 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.10 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.11 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES

11.12 - Les bâtiments d'activités agricoles etc., pourront être réalisés en bardage métallique.

11.13 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

11.14 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

◆ **CLOTURES**

11.15 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

ARTICLE A 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 13 - ZONE N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le(s) Plan(s) de Prévention des Risques approuvé(s) par le Préfet de la Gironde et annexé(s) au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RN 215, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R.421-12
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article R.421-23.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, les stations d'épuration, déchetterie, château d'eau, mât support d'antenne etc.) à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.2 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.3 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition que la totalité (existant + projet) n'excède pas 250 m² de S.H.O.N. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité agricole, forestière, horticole, aquacole, piscicole et assimilé, y

compris les constructions à usage d'habitation à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

2.4 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis ...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes.

2.5 - Les garages et constructions annexes accolés ou non à l'habitation existante déjà sur le terrain à condition de s'intégrer dans l'environnement.

2.6 - Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport, de loisirs ou de tourisme (chemins de randonnée, piste cyclable, centre de tir, ...).

2.7 - Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.

2.8 - Les équipements à vocation culturelle et de loisirs, les constructions légères destinées à la restauration type « guinguette » à condition qu'ils soient liés à des activités de découverte du milieu naturel, de sport nautique ou de tourisme fluvial et qu'ils soient démontables.

2.9 - L'aménagement et l'extension de structures agricoles légères à condition qu'elles soient, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place.

2.10 – Article supprimé dans le cadre de la modification n°1 d'octobre 2009.

Installations et travaux divers

2.11 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.12 - Les constructions et reconstructions autorisées au(x) paragraphe(s) ci-dessus à condition de ne pas générer de nuisances notamment phoniques, pour le voisinage.

Dans le secteur Nes

2.13 - Les travaux liés à l'exploitation de la navigation :

- dragages, dépôts de déblais, travaux de sécurité de la navigation (feux, bouées, observation des marais),
- ouvrages légers tels que cales ... etc,
- mise en place de câbles ou pipelines sous-marins.

2.14 - Les travaux et constructions relatifs à des prises ou rejets d'eau.

2.15 - Les activités traditionnelles (pêche, chasse).

2.16 - Les travaux et constructions liés à la fréquentation et à la mise en valeur de la zone tels que : installations nautiques, sportives, etc ...

2.17 - Les carrières (après l'avis du Comité National des Etablissements Classés)

2.19 - Les installations industrielles offshore (y compris installations classées).

Dans le secteur Nli

En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 Avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent par le caractère des sites, ne compromettent par leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

2.19 - 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.

2.20 - 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.

2.21 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2.22 - A 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.

Dans le secteur Npu

2.23 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc.) à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.24 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.25 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante et n'excède pas un total de 250 m2 de SHON par unité foncière.

2.26 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis ...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes.

2.27 - Les garages et constructions annexes accolés ou non à l'habitation existante déjà sur le terrain à condition de s'intégrer dans l'environnement.

2.28 - Les équipements d'infrastructure et les constructions liés à une activité de sport ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte à l'unité paysagère du site.

2.29 - L'aménagement de parcs ou jardins ainsi que les terrains de sport ou de loisirs à condition de respecter le couvert forestier.

2.30 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nm

2.31 - Les constructions et installations temporaires liées à l'utilisation de la plage.

2.32 - Les ouvrages de défense et de lutte contre l'érosion dunaire.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux Dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.3 - 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.

4.4 - 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.

4.5 - Au titre des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau, il est rappelé que :

- pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux, réseaux pluviaux, ..., uniquement si les exutoires sont pérennes.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

Autres réseaux

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - ***Par rapport à la RN 215*** **:** Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - ***Par rapport aux voies départementales classées en 2ème catégorie :*** Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - ***Par rapport aux autres voies :*** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.2, 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m2, à l'exclusion des mots supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m2.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.***

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ***La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.***

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9,50 m mesurés du sol naturel au faîtage.

10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les constructions nouvelles, 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.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures seront choisies dans la palette de la ZPPAUP.

COUVERTURES : les panneaux solaires sont autorisés. Ils seront encastrés dans le plan de la toiture, sans effet de surépaisseur.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.1 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

◆ CLOTURES

11.2 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.6 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

13.7 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.8 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, il convient de faire respecter les règles de débroussaillement définies à l'article L. 322-1-1 du code forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : *"[...] dans certaines zones particulièrement exposées, faute par le propriétaire ou ses ayants droit de débroussailler son terrain jusqu'à une distance maximum de cinquante mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers et usines lui appartenant, il sera pourvu au débroussaillement d'Office par les soins de l'administration et aux frais du propriétaire ...".*

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

N

PALETTE VEGETALE CONSEILLEE

LA PINEDE PARC ET LA PINEDE URBANISEE

ARBRES :

- Cupressus macrocarpa (Cyprès de bord de mer)
- Magnolia grandifora (Magnolia à grandes fleurs)
- Pinus pinaster (Pin maritime)
- Quercus pedunculata (= Quercus robur) (Chêne pédonculé)
- Quercus ilex (Chêne vert)
- Quercus suber (Chêne liège)

ARBUSTES :

- Ulex europaeus (Ajonc d'Europe)
- Genista tinctoria (Genêt des teinturiers)
- Cytisus scoparius (Genêt à balais)
- Arbutus unedo (Arbousier)
- Calluna vulgaris (Bruyère commune)
- Erica cinerea (Bruyère cendrée)
- Erica 'Lustanica' (Bruyère arborescente)
- Pteridium aquilinum (Fougère aigle)

LE PALU HABITE ET LA ZONE D'ACTIVITE DU PALU

ARBRES :

- Fraxinus excelsior (Frêne commun)
- Alnus glutinosa (Aulne glutineux)
- Salix alba (Saule blanc)
- Populus alba (Peuplier blanc)
- Quercus palustris (Chêne des marais)

ARBUSTES :

- Atriplex halimus (Arroche halime)
- Prunus spinosa (Prunellier)
- Tamarix tetrandra (Tamaris)
- Osmunda royalis (Osmonde royale)
- Salix atrocinerea (Saule roux)
- Baccharis halimifolia (Séneçon en arbre)
- Olearia traversii

LA CHENAIE DES COUSTEAUX

ARBRES :

- Quercus pedunculata (= Quercus robur) (Chêne pédonculé)
- Carpinus betulus (Charme commum)
- Betula pubescens (Bouleau pubescent)
- Quercus suber (Chêne liège)

ARBUSTES :

- Crataegus monogyna (Aubépine monogyne)
- Rhamnus alaternus (Bourdaine persistante)
- Rhamnus frangula (Bourdaine caduque)
- Cistus (Cistes)
- Ruscus aculeatus (Fragon)
- Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
- Ilex aquifolium (Houx)

A EVITER (pour l'ensemble)

- Prunus laurocerasus (Laurier cerise)
- Thuja (Thuja : tous)
- Chamaecyparis (tous)

PALETTE INDICATIVE DE COULEURS

PALETTE INDICATIVE DE COULEURS POUR BOISERIES, MENUISERIES ET HUISSERIES EXTERIEURES - 2000

Les couleurs de cette palette ont été choisies à partir de tons anciens effectivement relevés sur place après analyse stratigraphique.

Le choix de donner une référence commune aux boiseries extérieures, aux menuiseries bois et métalliques a nécessité de proposer une teinte RAL la plus approchante par rapport à la teinte relevée. Aussi, les couleurs proposées pourront subir une légère variation dans la gamme, au goût du propriétaire. Certains tons n'ont pu être référencé en RAL, nous donnons pour ces teintes des références dans une marque particulière.

ROUGE POURPRE	RAL 3004
BRUN PALE	RAL 8025
BEIGE BRUN	RAL 1011
BLEU COBALT	RAL 5013
BLEU BRILLANT	RAL 5007
BLEU CIEL	Tollens, Grand Totem, 1115-3-PA-I
VERT PIN	RAL 6028
VERT LUMIERE	RAL 6027
VERT OLIVE	Tollens, Grand Totem, 1070-5-MB-II
VERT OLIVE CLAIR	Tollens, Grand Totem, 1086-5-MC-II
VERT	Tollens, Grand Totem, 1080-4-TB-II
VERT PALE	RAL 6021 éclairci
VERT D'EAU	Tollens, Grand Totem, 1098-3-PA-I
JAUNE ZINC	RAL 1018

PALETTE INDICATIVE DE COULEURS POUR ENDUITS - 2000

Les enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse dans les tons indiqués dans une marque particulière, les références n'étant pas communes à tous les fabricants.

	BRIQUE ROSE	Lafarge, R.70
	VERT EMERAUDE	Lafarge, V.40 éclairci
	NACRE ORANGE	Lafarge, O.20
	TERRE BEIGE	Lafarge, T.70
	JAUNE POLLEN	Lafarge, J.60
	GRIS CENDRE	Lafarge, G.50 (pour des petits panneaux)
	GRIS FUME	Lafarge, G.40
	GRIS SOURIS	Lafarge, G.30
TONS PIERRE	**BRUN JAUNE**	Weber et Broutin, 308
	TERRE ORANGE	Weber et Broutin, 312
	JAUNE	Weber et Broutin, 019
TONS BRIQUE	**ROUGE BRUN FONCE**	Weber et Broutin, 316
	TON BRIQUE	Weber et Broutin, 080
	ROSE BEIGE CLAIR	Weber et Broutin, 226
GRIS VERT	**VERT TERRE**	Weber et Broutin, 347
	BRUN VERT	Weber et Broutin, 105
GRIS BLEU	**GRIS COLERE FROID**	Weber et Broutin, 272
	GRIS VERT	Weber et Broutin, 276