

COMMUNE DE VENSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

5.0 Règlement

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 15/03/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 26/05/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 08/09/2025 au 08/10/2025

PLU approuvé par D.C.M du 08/12/2025



SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	5
I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN	7
II) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
III) DISPOSITIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEUX DE FORET	12
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	17
II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	29
III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	41
IV) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	53
V) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	67
VI) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	77
VII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	91
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	101
VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	103
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	115
VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	117
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	131
IX) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	133
X) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL	148

1. DISPOSITIONS GENERALES

I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vensac.

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

II) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1) LES ZONES URBAINES « U »

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

- zone UA ;
- zone UB ;
- zone UC (secteur Vensac Océan) ;
- zone UD (Inconstructible) ;
- zone UE ;
- zone UK ;
- zone UX.

2) LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

3) LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »

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

4) LE PLU DETERMINE EGALLEMENT :

a) *Les dispositions en matière de stationnement*

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

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Exploitation forestière</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Habitation	<i>Logement</i>	<p><i>Pour les nouvelles constructions, hors opération d'ensemble : 2 places par logement.</i></p> <p><i>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements : 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</i></p> <p><i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i></p> <p><i>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place par logement</i></p>
	<i>Hébergement</i>	<i>1 place de stationnement par tranche de trois lits d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p><i>Commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i></p> <p><i>Artisanat : 1 place minimum de stationnement par employé</i></p>
	<i>Restauration</i>	<i>1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<i>1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<i>Hébergements hôteliers :</i>

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

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

b) Des emplacements réservés :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Règles générales :

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

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

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

- les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ;

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

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver :

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

- coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. Les espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant sont interdites. La liste des Plantes Exotiques Envahissantes à impact majeur et présentes en Gironde, issue du Conservatoire Botanique Sud Atlantique, est consultable dans les annexes du PLU.

Prescription L.151-23 pour les espaces naturels :

- Préserver tous types de végétaux en interdisant toutes nouvelles constructions.
- Possibilité d'abattage sélectif, dûment justifié par l'entretien des berges ou des milieux, et/ou des missions de services publics et d'intérêt général.
- En cas d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, la compensation sera de 2 grands feuillus par arbre abattu de même force et taille : circonférence de 12/14 cm mesurée à 1 m du sol minimum. Les espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant sont interdites. La liste des Plantes Exotiques Envahissantes à impact majeur et présentes en Gironde, issue du Conservatoire Botanique Sud Atlantique, est consultable dans les annexes du PLU.
- Pour les surfaces déjà minéralisées, des replantations seront demandées sur ces surfaces.
- Pour les sites identifiés « zone humide », seuls sont autorisés les travaux de préservation et/ou restauration/réhabilitation des milieux correspondants. Le drainage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, sont interdits.
- Pour les sites identifiés « habitat d'intérêt communautaire », seuls sont autorisés les travaux de préservation et/ou de restauration/réhabilitation des milieux correspondants.

III) DISPOSITIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEUX DE FORET

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

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

Zone rouge	DÉBROUSSAILLEMENT
Cas pour les nouveaux projets	<p>• Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, définis au sens de l'article L322-3 du Code Forestier, la distance de débroussaillage obligatoire est portée à 100 m.</p> <p>• Une bande périphérique de 100 m de large sera maintenue débroussaillée autour des installations d'accueil touristique ; cette largeur s'apprécie à partir de la limite de chaque terrain. Les accès à ce type d'installation sont aussi soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.</p> <p>• Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.</p> <p>• Débroussaillage le long des voies communales ouvertes à la circulation publique Le débroussaillage le long des voies ouvertes à la circulation publique est rendu obligatoire par l'article L.322-7 du code forestier ;</p> <p>Le Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies a identifié des voies communales ouvertes à la circulation publique soumises à une obligation de débroussaillage sur une profondeur de 20 mètres.</p> <p>AUTRES MESURES D'EXPLOITATION</p> <p>□ Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions.</p> <p>□ Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment</p>
Zone orange	DÉBROUSSAILLEMENT
Cas pour les nouveaux projets	<p>• Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4 du PPRIF)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée. <p>2.2.1.2.2. AUTRES MESURES D'EXPLOITATION</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Les espaces boisés seront entretenus de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance horizontale minimale de 10 m de tout point des constructions. □ Le stockage des réserves de bois se fera à plus de 10 m de tout point des constructions ou à défaut, sur la limite de propriété la plus éloignée du bâtiment
Zone bleue Cas pour les nouveaux projets	<p>En application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.</p> <p><i>Cet aménagement est obligatoire tant que l'opération est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches). Si un nouveau projet vient s'installer à la place des espaces naturels, la zone non aedificandi peut être réaménagée, et éventuellement cédée au nouveau projet.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les obligations légales découlent du Code Forestier et du Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies (arrêté préfectoral en vigueur). (voir annexe 4)

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

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UA**

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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

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

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- soit à l'alignement ;
- soit selon un recul compris entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

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

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

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

2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.4 - Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.5 – Les constructions doivent être implantées :

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

2.6 – Les annexes devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

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

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

2.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

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

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

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

2.13 – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9m au faîte

2.14 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

2.15 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 9m au faîte, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

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

2.20 - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

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

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

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

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

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

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

2.25 - La construction d'une annexe (abri de jardin, garage ou autres...) n'est autorisée que lorsque la construction de l'habitation principale a débuté.

Volumétrie

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

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

Façades

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

2.29 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.30 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

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

Pour les façades de nouveaux locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent déroger à l'alinéa précédent pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

2.38 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

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

Clôtures

2.40 - La clôture sur voies doit être constituée :

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

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

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

2.41 - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m.

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

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

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

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

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

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.50 – Non réglementé

STATIONNEMENT

2.51 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2.52 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

UA/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.9 – Les chemins d'accès de plus de 30 mètres de profondeur sont interdits.

3.10 – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50% des places de stationnement en revêtement non imperméable.

AUTRES RESEAUX

3.17 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins, par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes située au droit du terrain.

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

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

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

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

DECHETS MENAGERS

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

DEFENSE INCENDIE

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

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

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

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

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

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

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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

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

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – Le long de la RD 1 E4 et de la RD 101 E5, les constructions seront implantées selon un recul de 10 m minimum.

2.2 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul compris entre 5 et 10 mètres.

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

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

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

2.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.5 - Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.6 – Les constructions doivent être implantées :

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

2.7 – Les annexes devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- Soit à 3 m minimum de la limite séparative.

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

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

2.10 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

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

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

2.12 – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux habitations, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face ;

- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

- une porte non vitrée ;

- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

2.15 – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9m au faîte.

2.16 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

2.17 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 9m au faîte, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

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

2.22 - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

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

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

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

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

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

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

La construction d'une annexe (abri de jardin, garage ou autres...) n'est autorisée que lorsque la construction de l'habitation principale a débuté.

Volumétrie

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

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

Façades

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

2.29 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.30 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

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

Pour les façades de locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent déroger à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

2.37 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

- les plaques fibrociment ;

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

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

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

Clôtures

2.40 - La clôture sur voies doit être constituée :

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

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

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

2.41 - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m.

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

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

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

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

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

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.50 - Il doit être aménagé un minimum de 40 % d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigée. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère envahissant, ainsi que les espèces hautement inflammables. La liste des Plantes Exotiques Envahissantes à impact majeur et présentes en Gironde, issue du Conservatoire Botanique Sud Atlantique, est consultable dans les annexes du PLU.

2.51 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20 % de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère invasif.

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

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

STATIONNEMENT

2.54 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2.55 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

UB/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.9 – Les chemins d'accès de plus de 35 mètres de profondeur sont interdits.

3.10 – Au-delà de 35 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50 % des places de stationnement en revêtement non imperméable.

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

AUTRES RESEAUX

3.17 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

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

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

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

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

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

DECHETS MENAGERS

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

DEFENSE INCENDIE

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

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

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

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

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

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

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

III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UC couvre un secteur urbain de Vensac Océan.

La zone UC est principalement à vocation d'habitat.

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

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

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

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

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.4 – Les constructions doivent être implantées :

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

- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

2.5 – Les annexes devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

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

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

2.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

2.9 – La distance minimale entre 2 constructions non contiguës sera au minimum de 3 mètres.

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

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques ;

2.10 - L'emprise au sol maximale cumulée des constructions sera de 70 %.

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.

2.12 – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9m au faîte ou 7 m à l'acrotère.

2.13 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

2.14 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

2.18 - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

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

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

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

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

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

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

2.23 - La construction d'une annexe (abri de jardin, garage ou autres...) n'est autorisée que lorsque la construction de l'habitation principale a débuté.

Volumétrie

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

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

Façades

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

2.27 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.28 - Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

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

Pour les façades de locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent dérogées à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

2.35 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

- les plaques fibrociment ;

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

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

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

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

2.39 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés. Leur étanchéité doit être recouverte et masquée par du gravier ;

2.40 - Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

Clôtures

2.41 - La clôture sur voies doit être constituée :

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

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

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

2.42 - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m

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

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

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

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

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

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.51 - Il doit être aménagé un minimum de 30 % d'espace libre de toute construction dont 50 % non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

2.52 – Sur Vensac océan 3, les chênes pédonculés existants doivent être maintenus.

STATIONNEMENT

2.53 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2.54 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

UC/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

3.1 – Non réglementé.

ACCES

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

3.3 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

3.8 - Sans objet

- ***Eaux pluviales***

3.9 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet.

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

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

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

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

AUTRES RESEAUX

3.10 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

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

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

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

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

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

DECHETS MENAGERS

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

DEFENSE INCENDIE

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

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

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

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

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

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

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

IV) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UD

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD couvre de nombreux secteurs correspondant aux zones urbaines situées en milieu forestier : « Les Nines », « Les Tuilières », « Les Arrestieux », « La Garouille », « Le Lisey », « Fourest », ...

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

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

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

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

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

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

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

Les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

- 40 % de surface de plancher supplémentaire ;
- ou 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire. Dans tous les cas, la surface de l'extension prévue devra rester inférieure à celle du bâti principal existant.

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles présentent une taille limitée,
- Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,
- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10 mètres.

Toute construction sera implantée à 10 m minimum des berges des cours d'eau et fossés.

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

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

2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.4 - Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.5 – Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives ou sur la limite séparative.

2.6 – Les annexes devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

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

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

2.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

2.10 – Les piscines dont le bassin n'excède pas une surface de 40 m² sont autorisées, à condition de bénéficier d'un lien fonctionnel (terrasse, dalle...) et d'être localisée à proximité immédiate de la construction principale.

2.11- Les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, doivent être de taille limitée et avoir une ampleur réduite par rapport à la construction principale. Elles doivent être implantées à faible distance de celle-ci (avec un lien fonctionnel).

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

2.12 - L'emprise au sol maximale cumulée des constructions ne devra pas dépasser 40 %.

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 40 % de surface de plancher supplémentaire ;
 - ou 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 60 m² supplémentaire.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

2.14 – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9m au faîte.

2.15 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

2.16 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 9m au faîte, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

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

2.21 - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

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

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

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

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

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

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

La construction d'une annexe (abri de jardin, garage ou autres...) n'est autorisée que lorsque la construction de l'habitation principale a débuté.

Volumétrie

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

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

Façades

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

2.28 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.29 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

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

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

2.37 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

- les plaques fibrociment ;

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

2.38 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

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

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

Clôtures

2.41 - La clôture sur voies doit être constituée :

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

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

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

2.42 - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m.

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

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

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

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

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

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.50 - Il doit être aménagé un minimum de 50 % d'espace libre de toute construction dont 80% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente, pourra être exigé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

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

STATIONNEMENT

2.52 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2.53 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

UD/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50 % de places de stationnement en revêtement non imperméable.

AUTRES RESEAUX

3.15 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

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

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

DECHETS MENAGERS

3.18 – Non réglementé.

DEFENSE INCENDIE

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

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

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

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

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

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

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

V) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE couvre des entités urbaines communales dont la vocation principale est de rassembler les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes ou public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul, permettant de garantir une circulation fluide et sécurisée des véhicules.

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.3 - Les constructions doivent être implantées :

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

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

2.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

2.6 – Non réglementé

EMPRISE AU SOL

2.7 – Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9m au faîte.

2.8 – Non réglementé.

2.9 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

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

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

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

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

Volumétrie

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

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

Façades

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

2.18 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.19 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

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

Pour les façades de locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent dérogées à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

2.26 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

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

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

2.29 - Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte). La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.33 – Non réglementé

STATIONNEMENT

2.34 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2.35 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

UE/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 30 % de places de stationnement en revêtement non imperméable.

AUTRES RESEAUX

3.15 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

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

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

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

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

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

DEFENSE INCENDIE

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

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

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

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

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

VI) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UK

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée exclusivement à des équipements de tourisme : terrains de camping et de caravanage ainsi qu'aux équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence (Camping Yelloh ! Village, Camping Vieux Moulin, Camping Paradis Le Tastesoule).

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>	Autorisé sous conditions	<p>* Les hébergements et leurs annexes s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et sont intégrés dans le bâtiment d'activité.</p> <p>Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.</p>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	Autorisé sous conditions	La restauration est autorisée sous réserve de s'inscrire en complémentarité de l'activité d'hébergement touristique existante.
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Autorisé sous conditions	
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtel</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Autorisé sous conditions	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisé sous conditions	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	X	

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

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

Usages des sols	Interdits	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	Autorisé sous conditions	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos,...)</i>	Autorisé sous conditions	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

		Ils sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	Autorisé sous conditions	

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

Hors continuité de l'urbanisation du bourg, aucune construction nouvelle n'est admise en zone UK, quelle que soit la destination. Seules les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Aucune nouvelle utilisation ou occupation du sol n'est autorisée. Seuls la création d'annexes et les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et les aménagements ou nécessaires au bon fonctionnement des équipements ou occupation du sol sont autorisés.

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

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

Le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – Toute construction ou emplacement de tente, caravane..., doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

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

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

2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.4 - Toute construction, tout emplacement et tout hébergement doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

2.5 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

2.6 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

2.7 – Non règlementé

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

2.8 - Non réglementé.

2.9 - La capacité des terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 50 emplacements ou unités d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²).

2.10 - Les habitations légères de loisirs (HLL) ne pourront excéder 35 m² par unité.

2.11 - Lorsqu'il est prévu simultanément les deux occupations du sol, la surface de plancher et le nombre d'emplacements seront calculés au prorata de la superficie occupée par chaque type d'occupation du sol, selon les normes ci-dessus.

2.12 – L'emprise au sol et la capacité du terrain de camping et de caravanning de Tastesoule ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.

2.13 – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9m au faîte.

2.14 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

2.15 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 9m au faîte, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant. ;
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, ...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

2.19 - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

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

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

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

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

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

2.23 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments communs.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

Volumétrie

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

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

Façades

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

2.27 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.28 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

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

Pour les façades de locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent déroger à l'alinéa précédent pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

2.35 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

- les plaques fibrociment ;

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

2.36 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments communs et pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

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

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

Clôtures

2.39 - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses.

Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70m.

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

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

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

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

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

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.48 - L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 40 % de la superficie de l'emprise foncière.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra vous être demandé d'effectuer une désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

2.49 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque végétal supprimé devra être remplacé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

2.50 - Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque végétal supprimé devra être

remplacé. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

2.51 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

2.52 - Des rideaux végétaux (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

STATIONNEMENT

2.53 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2.54 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

UK/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

AUTRES RESEAUX

3.15 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

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

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

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

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

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

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

DEFENSE INCENDIE

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

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

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

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

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

VII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**UX**

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UX couvre une partie urbanisée du bourg de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel.

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>		<p>* Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et intégré dans le bâtiment d'activité.</p> <p>Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.</p>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtel</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	X	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	

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

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

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

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

2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.4 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres.

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

2.5 – La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur, dont les piscines enterrées ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

2.6 - L'emprise maximale des constructions sera de 80 %.

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

2.8 – La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 9 m à l'acrotère par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

2.9 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

FACADES

2.13 - Est interdit l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit.

2.14 - Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

2.15 - Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

2.16 - Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

TOITURES

2.17 - Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

2.18 - Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

2.19 - L'usage des tuiles noires ou blanches est interdit.

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

2.21 - Les pentes seront comprises entre 33 et 40 %.

2.22 - Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons gris et non réfléchissant.

2.23 - Les toitures plates (terrasses) sont admises. Leur étanchéité doit être recouverte et masquée :

- soit par du gravier ;
- soit par la pose de végétation.

2.24 - Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

CLÔTURES

2.25 - Seules sont autorisées les clôtures en grillage rigide doublé ou non d'une haie mélangée d'essences locales (ne présentant ni un caractère exotique, ni un caractère invasif). Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

2.26 - La hauteur des clôtures est limitées à 1,75 m.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.30 - L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 10 % de la superficie de l'emprise foncière.

Les plantations existantes seront conservées au maximum (avec une attention particulière le long de la zone UB et le long de la route de Saint-Vivien, afin de limiter la surexposition des bâtis) et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver autant que possible les arbres existants.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

STATIONNEMENT

2.31 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2.32 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

UX/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.9 – Les chemins d'accès de plus de 35 mètres de profondeur sont interdits.

3.10 – Au-delà de 35 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

3.15 – Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

AUTRES RESEAUX

3.17 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

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

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

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

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

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

DEFENSE INCENDIE

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

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

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

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

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

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

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

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone 2AU concerne des terrains à urbaniser soumis à permis d'aménager. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opération à vocation d'habitat.

En l'état actuel du PLU, la zone 2AU est donc inconstructible.

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

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

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

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

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

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

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

1AU/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes au public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées selon un recul compris entre 5 et 10 mètres.

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

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

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

2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.4 - Les piscines et les annexes peuvent déroger aux précédents alinéas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.5 – Les constructions doivent être implantées :

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

- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

2.6 – Les annexes devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- Soit à 3 m minimum de la limite séparative.

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

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

2.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

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

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

2.11 – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux habitations, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face ;

- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;

- une porte non vitrée ;

- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

2.14 – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9m au faîte.

2.15 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

2.16 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 9m au faîte, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

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

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

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

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

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

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

La construction d'une annexe (abri de jardin, garage ou autres...) n'est autorisée que lorsque la construction de l'habitation principale a débuté.

Volumétrie

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

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

Façades

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

2.27 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.28 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

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

Pour les façades de locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent déroger à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

2.35 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

- les plaques fibrociment ;

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

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

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

Clôtures

2.38 - La clôture sur voies doit être constituée :

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

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

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

2.39 - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les carisses. Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m.

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

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

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

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

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

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.48 - Il doit être aménagé un minimum de 40 % d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigée. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère envahissant, ainsi que les espèces hautement inflammables. La liste des Plantes Exotiques Envahissantes à impact majeur et présentes en Gironde, issue du Conservatoire Botanique Sud Atlantique, est consultable dans les annexes du PLU.

2.49 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20 % de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère invasif.

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

STATIONNEMENT

2.51 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2.52 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

1AU/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.9 – Les chemins d'accès de plus de 30 mètres de profondeur sont interdits.

3.10 – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considérée comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50 % des places de stationnement en revêtement non imperméable.

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

AUTRES RESEAUX

3.17 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

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

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

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

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

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

DECHETS MENAGERS

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

DEFENSE INCENDIE

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

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

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

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

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

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

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

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

VIII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

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

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

La zone agricole (A) a pour objectif de préserver ou de favoriser l'activité agricole.

La zone agricole (zone A), est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, des dispositions spécifiques sont prévues pour gérer les bâtiments d'habitation existants, permettre leur extension ainsi que celles de leurs annexes, limitées dans les deux cas.

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

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

1.2 – Toutes les constructions non autorisées ou non soumises à conditions particulières.

ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes ainsi que les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny-house, bulles, igloos,).

1.8 – Le camping et le stationnement des caravanes isolées.

1.9 - **En secteur Ap**, les affouillements et exhaussements.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

1.10 - Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

1.11 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.12 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

1.13 - Les installations de production d'énergie renouvelable sur les constructions agricoles.

1.14 – Les constructions destinées à l'entretien des animaux sous réserve qu'elles n'excèdent pas une surface au sol de 50 m².

1.15 - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

1.16 – La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire ;

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire. Dans tous les cas, la surface de l'extension prévue devra rester inférieure à celle du bâti principal existant.

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles présentent une taille limitée,
- Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,
- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

1.17 - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

1.18 – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

1.20 – Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75 m par rapport à l'axe des R.D.1215 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

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

2.2 - Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- pour les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.4 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

2.5 - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

2.6 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

2.7 – Les annexes devront être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à 3 m minimum de la limite séparative.

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

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

2.10 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

2.11 – Non réglementé pour les constructions agricoles.

Une piscine devra respecter la distance de 3 mètres minimum, au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.

2.12- Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.
- De ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin.

2.13 - Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation.

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques,

2.14 - Non réglementé pour les constructions agricoles.

2.15 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire ;

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.

2.16 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 11m au faîte.

2.17 - Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipements nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...).

2.18 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 9m au faîte.

2.19 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

2.20 - La hauteur des annexes implantées en retrait à plus de 4 m de la limite séparative ne doit pas excéder 4,5m au faîte.

2.21 - En limite séparative, la hauteur des annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture, ...) ne doit pas excéder 4m au faîte, par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

2.22 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

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

2.24 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.25 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

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

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les

espaces publics ;

- préserver le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, briques...).

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

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

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

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

PREScriptions SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité en volume, matériaux, aspect et couleur, de façon à ne pas porter atteinte à celle des constructions avoisinantes.

La construction d'une annexe (abri de jardin, garage ou autres...) n'est autorisée que lorsque la construction de l'habitation principale a débuté.

Volumétrie

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

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

Façades

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

2.37 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.38 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire ou gris clair.

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

Pour les façades des locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent déroger à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

2.45 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

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

Clôtures

2.46 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.47 Pour les terrains dépourvus de construction, seules sont autorisées les clôtures agricoles en fil barbelé ou grillage.

2.48 - La clôture sur voies doit être constituée :

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

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

2.49 - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m, et doit être perméable à la petite faune. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses.

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

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES

2.55 - Les bâtiments d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique.

2.56 - Dans ce cas, la teinte du bardage métallique devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; les blancs pur et blanc « cassé » sont interdits.

2.57 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2.58 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

2.59 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants tant que dans leur conception, leur aspect extérieur que de leur implantation.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

2.63 - Au moins 50% du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

2.64 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

2.65 - Des rideaux végétaux doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

2.66 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

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

2.68 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

STATIONNEMENT

2.69 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

2.70 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

A/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

3.7 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

- ***Eaux usées domestiques***

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

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

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

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

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

AUTRES RESEAUX

3.14 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

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

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

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

DEFENSE INCENDIE

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

3.19 - En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et

forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres. Par décision du maire, elle peut être portée à 100 mètres ;

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

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

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

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

IX) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

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

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

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages, pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur Ne correspondant aux espaces nécessitant la gestion ou la création d'installation ou d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Nex correspondant à la gestion d'un espace dédié au dépôt de matériaux non polluants. Toute construction y est interdite.

N/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

1.2 – Toutes les constructions non autorisées ou non soumises à conditions particulières.

ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes ainsi que les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...).

1.8 - Le camping et le stationnement des caravanes isolées.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

1.9 - Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière de la zone.

1.10 – Les constructions destinées à l'entretien des animaux sous réserve qu'elles n'excèdent pas une surface au sol de 40 m².

1.11 - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

1.12 – La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire ;

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire. Dans tous les cas, la surface de l'extension prévue devra rester inférieure à celle du bâti principal existant.

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles présentent une taille limitée,
- Que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale,
- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40m².

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

1.13 - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

1.14 - Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement :

Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

1.15 – Dans le secteur Nex, seul est autorisé le dépôt de matériaux non polluants.

1.16 - Dans les espaces proches du rivage, en application de l'article L.121-7, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2°) 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 ;
- 3°) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - o a- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - o b- 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 ;
- 5°) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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

Le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

1.18 - Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75 m par rapport à l'axe des R.D.1215 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

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

2.2 - Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- pour les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif, de services publics, des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.4 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

2.5 - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

2.6 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

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

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

2.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

2.10 – Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

2.11- Les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m² d'emprise au sol sont autorisées à condition d'être implantées à faible distance de celle-ci (avec un lien fonctionnel).

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel,
- De ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation.

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

2.12 - Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

2.13 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire ;

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de 40 m² supplémentaire.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve de ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.

2.14 - La hauteur des constructions à usage agricole et forestier ne peut excéder 11m au faîte.

2.15 - Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipements nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...).

2.16 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 9m au faîte.

2.17 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

2.18 - La hauteur des annexes implantées en retrait à plus de 4 m de la limite séparative ne doit pas excéder 4,5m au faîte.

2.19 - En limite séparative, la hauteur des annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, abri voiture, ...) ne doit pas excéder 4 m au faîte par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

2.20 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

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

2.22 - Les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.23 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

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

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

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

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNELLE

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

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

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

2.30 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Pour les façades des locaux commerciaux ou artisanaux existants, des teintes soutenues sont autorisées mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

2.31 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciment sont interdits, comme l'isolation par l'extérieur des constructions en pierre.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité en volume, matériaux, aspect et couleurs, de façon à ne pas porter atteinte à celle des constructions avoisinantes.

Volumétrie

2.32 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

2.33 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

2.34 - Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

2.35 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.36 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire ou gris clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades des locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent déroger à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

2.37 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale. Il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

Toitures

2.38 – Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

2.39 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

2.40 - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

2.41 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas

2.42 - Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

2.43 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;

- les plaques fibrociment ;

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

Clôtures

2.44 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.45 Pour les terrains dépourvus de construction, seules sont autorisées les clôtures agricoles en fil barbelé ou grillage.

2.46 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non ;

- soit d'une clôture ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut, en PVC ou en aluminium.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 1,75 m.

2.47 - En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m, et doit être perméable à la petite faune. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m.

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

2.48 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

2.49 - Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

2.50 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques.

2.51 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES

2.52 - Les bâtiments d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage métallique.

2.53 - Dans ce cas, la teinte du bardage métallique devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; les blancs pur et blanc « cassé » sont interdits.

2.54 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2.55 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

2.56 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

2.57 - Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

2.58 - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, tuiles photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

2.59 - Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront être masqués pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES NON BATIS EN PLEINE TERRE

2.60 - Au moins 60 % du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

2.61 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, devront être évitées les espèces exotiques et/ou présentant un caractère invasif, ainsi que les espèces hautement inflammables.

2.62 - Des rideaux végétaux doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

2.63 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

2.64 - Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.65 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2.66 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

STATIONNEMENT

2.67 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

2.68 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

N/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

3.2 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

3.3 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.4 - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.5 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

ACCES

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.7 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.8 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

EAU POTABLE

3.10 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3.11 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

3.12 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

3.13 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs de stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou agricole de plus de 80 m², devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieures (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, ou agricoles, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

AUTRES RESEAUX

3.14 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

3.15 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.16 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.17 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

DEFENSE INCENDIE

3.18 - La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie, les terrains demeurent inconstructibles.

3.19 - En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; Cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

3.20 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

3.21 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.

X) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

NL

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise au risque littoral. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques de recul du trait de côte et avancée dunaire (PPRL), approuvé par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre des articles L.121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La zone NL recouvre aussi les espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver ainsi que les espaces de la zone Natura 2000 caractérisant le chenal du Guâ.

La zone NL est concernée par un secteur NLi correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale, portée par le SCOT à 300 mètres, secteur inconstructible excepté les constructions et installations autorisées par la loi littoral.

NL/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdites.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

1.2 – Toutes les constructions non autorisées ou non soumises à conditions particulières.

ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes ainsi que les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...).

1.8 - Le camping et le stationnement des caravanes isolées.

1.9 – Le drainage et le remblaiement sur les zones humides.

1.10 – Dans les habitats d'intérêt communautaire identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le plan de zonage, toutes les constructions et aménagements à l'exception des dispositions du 1.13 au paragraphe suivant.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1.11 – En application de l'article L.121-23 et suivants, dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans

- qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.12 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux et aménagements nécessaires à la restauration du milieu naturel et à la régénération des zones humides ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la restauration des milieux naturels, des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

1.13 – Dans les habitats d'intérêt communautaire identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le plan de zonage, les travaux de gestion adaptée permettant de répondre à des objectifs de conservation de ces habitats et/ou des espèces associées

1.14 – Les aires naturelles de stationnement de camping-car sont autorisées à conditions de ne pas artificialiser les sols et qu'elles soient inférieures à 50 places.

1.15 – Dans les secteurs NLI, seules sont autorisées sous conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les installations, constructions et ouvrages dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme ;
- Les stations d'épuration d'eaux usées dans les conditions prévues aux articles L.121-5 et R.121-1 du code de l'urbanisme.

1.16 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

1.17 – Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

NL/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75 m par rapport à l'axe des R.D.1215 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2.2 - Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

2.3 - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.4 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

2.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.6 – Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

2.7 - Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

2.8 - La hauteur des bâtiments est déterminée par les exigences techniques de l'activité envisagée, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note expose également l'impact du projet sur l'environnement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, la hauteur initiale ne doit pas être dépassée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.9 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2.10 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.11 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2.12 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

2.13 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

STATIONNEMENT

2.14 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

2.15 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

NL/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

3.2 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

3.3 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.4 - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.5 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

ACCES

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.7 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.8 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

EAU POTABLE

3.10 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3.11 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

3.12 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

3.13 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type déboueur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50 % de places de stationnement en revêtement non imperméable.

AUTRES RESEAUX

3.14 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

3.15 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.16 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.17 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

DEFENSE INCENDIE

3.18 - La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie, les terrains demeurent inconstructibles.

3.19 - En application de l'article L.134-6 du code forestier l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

3.20 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

3.21 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.