Communauté de Communes du Val de L'Eyre

Révision du Plan Local d'Urbanisme de BELIN-BELIET

>> 05. REGLEMENT

> DOSSIER D'ARRET

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	09 juin 2004	14 juin 2012	03 avril 2013
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1	29 mars 2016		13 janvier 2017
Révision n°1	17 juin 2015		
Le Président de la Communauté de Communes			

créham bkm

Sommaire

1. Dispositions générales **1**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT 3
ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL 3
ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME 4
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT ET EN ANNEXES 6
ARTICLE 6 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT 13

2. Dispositions applicables en zones urbaines **19**

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UA ET UB 21
2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UE ET UEL 39
2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UP 53
2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UQ 69
2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UY 81

3. Dispositions applicables en zones à urbaniser **91**

3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AU 93
3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AUE 107
3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AUY 117
3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 2AU ET 2AUE 127

4. Dispositions applicables en zones agricoles **129**

4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN A ET AP 131

5. Dispositions applicables en zones naturelles **145**

5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NP, NJ ET NF 147

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME **163**

1. Dispositions générales

Il convient de rappeler que la réécriture de certains articles du Code proposée ci-après dans le chapitre des dispositions générales est proposée afin de faciliter l'information des pétitionnaires et l'instruction, et constitue un simple rappel des règles en vigueurs à la date d'approbation du document, sans préjuger des éventuelles évolutions législatives et réglementaires ultérieures indépendantes du PLU. Il conviendra de vérifier ces éventuelles évolutions lors de la consultation du règlement.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Belin-Béliet**.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.
Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme. A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

- **Article R111-2**
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R111-4**
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R111-27**
  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.

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLU sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU.

ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

B/ Permis de démolir (article R.421-28 du Code de l'Urbanisme)

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir dans les cas visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine,
- dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques,
- dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4,
- dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement,
- si elle est identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme […] en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 […].

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

C/ Adaptations mineures (article L-152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme, dans ses articles L152-4 à L152-6.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

Zones urbaines

- Zone UA : espace urbain à vocation multifonctionnelle de centre- bourg
- Zone UB : espace urbain multifonctionnel en périphérie des centres-bourg
- Zone UE : espace urbain à vocation d'équipements
- Zone UEL : espace urbain à vocation d'hébergement de loisirs et de campings
- Zone UP : espace urbain à protéger pour sa valeur patrimoniale et paysagère
- Zone UQ : espace urbain de développement limité des quartiers
- Zone UY : pôle d'activités économiques

Zones à urbaniser

➢ Zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions :

- Zone 1AU : espace multifonctionnel résidentiel à urbaniser soumis aux Orientations d'aménagement et de Programmation
- Zone 1AUE : espace à urbaniser à vocation d'équipements
- Zone 1AUy : espace à urbaniser à destination principale d'activités économiques

➢ Zones non ouverte à l'urbanisation :

- Zone 2AU : espace multifonctionnel résidentiel à urbaniser dont l'ouverture sera réalisée conformément aux articles L.153-31 - 4°, L.153-36 et L.153-38 du Code de l'urbanisme
- Zone 2AUE : espace à vocation d'équipements dont l'ouverture sera réalisée conformément aux articles L.153-31 - 4°, L.153-36 et L.153-38 du Code de l'urbanisme

Zones agricoles

- Zone A : espace de protection des espaces et des activités agricoles
- Zone Ap : espace de protection des espaces agricoles de prairies

Zones naturelles et forestières

➢ Zones naturelles et forestières comprenant 3 secteurs :

- Secteur NP : espace d'intérêt écologique et de protection des milieux naturels, sites et paysages
- Secteur NJ : espaces protégés de transition ou d'espaces verts aménagés de proximité urbaine
- Secteur NF : espace forestier et sylvicole, dont NFgdv (STECAL pour le terrain d'accueil des gens du voyage)

ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT ET EN ANNEXES

A/ Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. 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 des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

B/ Les Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

C/ Les Secteurs de mixité sociale de l'habitat

Le Document graphique situé en annexe du présent règlement délimite les secteurs dans lesquels s'appliquent des obligations de mixité sociale de l'habitat ("SMS").

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent :

- les obligations de production de logements dans chaque site concerné par le dispositif des SMS,
- les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

Le dispositif de secteurs de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU prévoit les dispositions suivantes :

1) Il s'applique dans les sites délimités en tant que « Secteurs de mixité sociale » dans les Documents graphiques des OAP et des pièces réglementaires.

2) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent :
- le pourcentage minimal de logements locatifs conventionnés à réaliser dans le cadre des programmes de logements envisagés.

3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie suffisante des terrains à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés et ayant produit toutes les autorisations administratives et cautions financières exigibles par la commune pour garantir leur réalisation ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés (avec un besoin foncier d'au moins 200 m² par logement locatif social y compris voiries, stationnements et espaces verts communs) et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.
L'autorisation et la réalisation de ces logements locatifs sociaux doivent se faire préalablement ou concomitamment à la demande de permis d'aménager des autres lots ou des autres constructions.

4) De plus, il est précisé que :
Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, aux opérations de constructions neuves et aux opérations de changement d'usage (ou renouvellement) qui génèrent des nouveaux logements. Les travaux d'adaptation,

de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes (qui ne génèrent pas de nouveaux logements) ne sont pas concernés par ce dispositif.
En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

D/ Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1

Les documents annexes au PLU indiquent les Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme pris par Délibération du Conseil Municipale de **Belin-Béliet**.

E/ Servitudes d'Utilité Publique

Les documents annexes au PLU indiquent l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique portant sur la commune de **Belin-Béliet**.

F/ Prise en compte du risque incendie de forêt

L'atlas feux de forêt de la Gironde conclut à la présence d'un risque feux de forêt fort dans la Commune de Belin-Beliet.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux.
- Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.
- Toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.
- En zone N, les constructions nouvelles d'habitation, d'établissement industriel, commercial, artisanal, de bureau, hébergement hôtelier, ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans par un incendie de forêt sont interdites.
- En zone N, le changement de destination des constructions existantes et les extensions sont autorisés, à condition de ne pas créer de nouveau logement et d'être situés à plus de 12 mètres de l'espace boisé.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).
- Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Pour les opérations d'ensemble, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies

G / Les zones de risques d'inondation par débordement de l'Eyre et de ses affluents

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement comprises dans les unités hydro-géomorphologiques du « lit moyen » et « lit majeur » (« limite plaine alluviale nette »), établies à partir des éléments de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre réalisé fin 2005 pour le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, et reportés au document graphique, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- toute nouvelle construction est interdite
- toute extension autorisée ne doit pas créer ou étendre de rez-de-chaussée habitable, et tout niveau en rez-de-chaussée doit permettre le libre écoulement des eaux
- la création de sous-sols et les remblais sont interdits

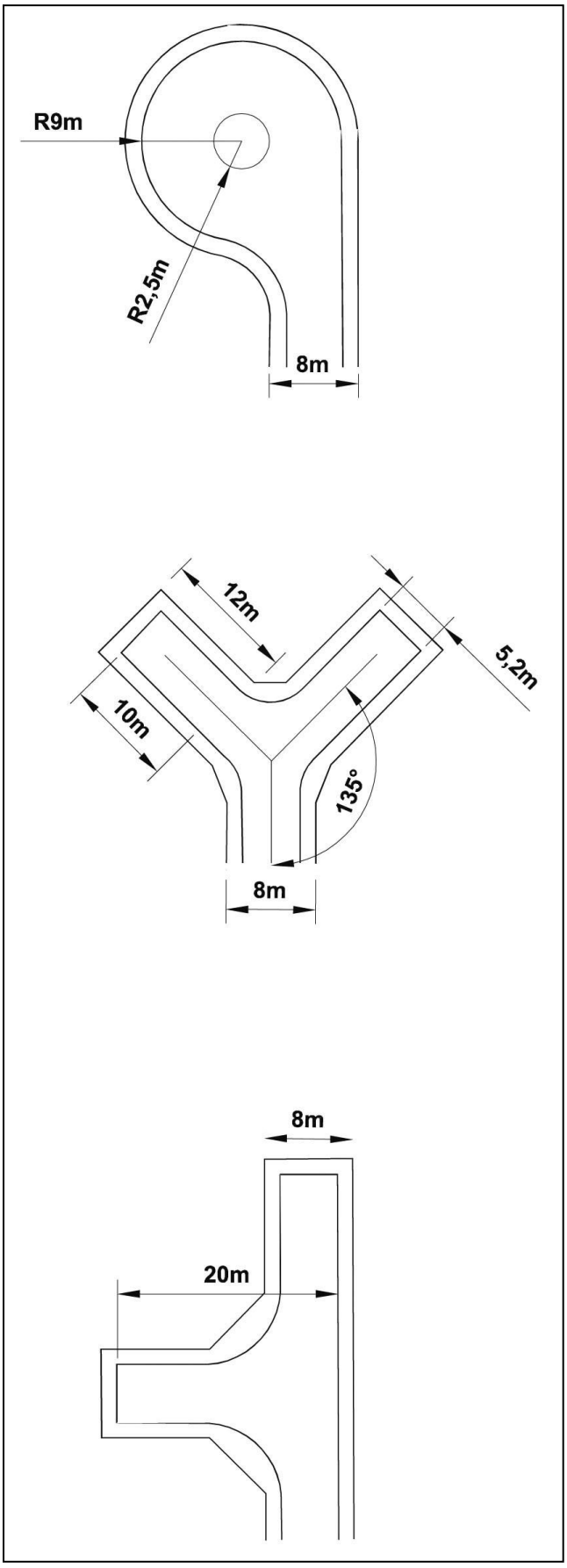
H / Les zones de risques d'inondation par remontées de nappes

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité forte » établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

I / Secteurs de richesse du sol ou du sous-sol

Ces secteurs sont délimités conformément à l'alinéa 2° de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme dans les zone NF du PLU.
Dans ces secteurs, les constructions, installations et aménagements, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols nécessaire à la mise en valeur des ressources naturelles des sols et sous-sols liés à l'exploitation de carrières, sont admis tel que précisé à l'article 2 de la zone NF.



Caractéristiques dimensionnelles minimales des dispositifs d'aires de retournement

J/ Prescriptions relatives aux éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique identifie les éléments bâti, végétaux ou ensembles patrimoniaux répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et désigne les bâtiments situés en zone N ou A pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
Un recueil annexé au PLU précise sous forme de fiches numérotées la localisation cadastrale de chaque éléments de patrimoine concerné, sa typologie, son caractère, niveau d'équipement et les contraintes environnementales.

Règles applicables à toutes les zones :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  - en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- Tout travaux d'extension, de changement de destination ou de modification de l'aspect extérieur des éléments de patrimoine bâti identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit être réalisé dans le respect des caractéristiques patrimoniales des éléments protégés. Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction et les ensembles et sites protégés
- L'abattage des éléments de patrimoine végétal identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches,
  - dans les autres cas éventuellement précisés aux articles 13 du règlement.

K/ La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal, et indiquées aux documents graphiques du PLU, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.
De part le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".
Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

L/ Règles de recul applicables pour la commune de Belin-Béliet en bordure des voies autoroutières, de contournement et des voies classées à grandes circulation

L'implantation des constructions le long des emprises publiques, hors agglomération doit respecter les règles édictées ci-après.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

1/ En vertu de l'application de l'article L111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme

L'article L111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (considéré à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :
- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classés à grande circulation.

Sur la commune de Belin-Béliet les modalités d'application de l'article L111-6 à 8 sont les suivantes :

- **Pour l'A63**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **100 m** ;
- **Pour les RD 1010 et RD 3 à l'ouest de la RD 1010**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **75 m** ;

2/ Pour les voies départementales non soumises à l'article L111-6 à 8, la Commune a choisi d'appliquer également sur son territoire les directives issues de la délibération du 18 décembre 1991 du Conseil général visant à optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et à limiter les nuisances et risques d'accident.

En dehors des espaces urbanisés de la commune (considéré à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- **Pour la RD 3 à l'est de la RD 1010,** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de :
  - 35 m pour les habitations,
  - 25 m pour les autres constructions.
- **Pour la RD 110**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de :
  - 25 m pour les habitations,
  - 20 m pour les autres constructions.
- **Pour les RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de :
  - 15 m pour toutes les constructions,
  - 10 m pour les autres constructions.
- **Pour les RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de :
  - 10 m pour toutes les constructions,
  - 8 m pour les autres constructions.
- **Pour la RD 802 – piste cyclable Mios-Bazas,** le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour toutes les constructions, même en agglomération.

3/ Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales **RD1010, RD3, et RD110**, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la **RD802 – piste cyclable Mios-Bazas** sont interdits, même en agglomération.

M/ Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs que la commune doit s'assurer de garantir :

- instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),
- renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,
- instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Cette loi vise à renforcer la prévention de la nuisance d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée.

La commune de **Belin Béliet** est concernée par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983. Les arrêtés préfectoraux en date du 30 mai 1996 et 30 janvier 2003 ont défini le classement des infrastructures terrestres en Gironde et classent à ce titre **l'autoroute A63 et la RN 10.**

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant au PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que misent en œuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

N/ Dispositions spécifiques aux postes de transformation électrique et autres constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

Recommandations :

Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué peint d'une teinte permettant de s'intégrer dans son environnement pourrait être envisagé à la condition qu'il soit semi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

Sur le territoire du PNRLG

De manière à s'intégrer au mieux au sein du PNRLG, il est recommandé l'intégration des transformateurs électriques par : une couverture du transformateur avec une toiture à deux pentes en tuile canal de ton vieilli avec débord sur 4 faces ; un habillage du transformateur par la mise en place d'un bardage avec couvre joint en bois brut teinté à cœur par de l'oxyde de cuivre, mis en place verticalement ; les menuiseries (portes) de même couleur et matériaux que le bardage.

ARTICLE 6 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT

6.1. Les constructions existantes et leurs modifications (notamment articles 1 et 2 du règlement)

Aménagement d'une construction :
Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant, ni l'affectation.

Changement de destination d'une construction
Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.
Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction
Tout aménagement attenant au bâtiment principal existant (addition contigüe ou surélévation), ayant pour effet de modifier le volume d'une seule et même enveloppe bâtie, et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel il s'intègre.

6.2. Construction Annexe (ou "annexe") (notamment articles 2 du règlement)

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des locaux accessoires ou secondaires c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, …) située sur la même unité foncière.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, …

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

Les annexes sont considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

6.3. Constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidante et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

6.4. Commerces et services assimiles

Sont considérés comme "*commerces et services assimilés*" :
- les locaux d'exercice d'une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés, ou au répertoire des métiers
- les locaux de type vente à la ferme,
- les locaux d'exercice d'une profession libérale,
- les locaux d'exercice d'une activité associative.

Ces dispositions de protection comprennent également les entrepôts et locaux de stockage associés aux activités désignées ci-dessus.

6.5. Affouillement - Exhaussement des sols (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies …
Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

6.6. Accès et Voies (articles 3 et 6 du règlement) :

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.
L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :
- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

6.7. Emprise d'une voie (articles 3 du règlement) :

L'emprise, ou plate forme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

6.8. Impasse (articles 3 du règlement) :

Voie disposant d'un seul accès/sortie sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

6.9. Eaux pluviales et eaux de ruissellement (articles 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (, voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses …), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

6.10. Alignements et reculs d'implantation des constructions (articles 6 du règlement) :

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.
  Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.

- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol …) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets,…), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

6.11. Emprises publiques (articles 6 du règlement) :

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, …

6.12. Limites séparatives (articles 7 du règlement) :

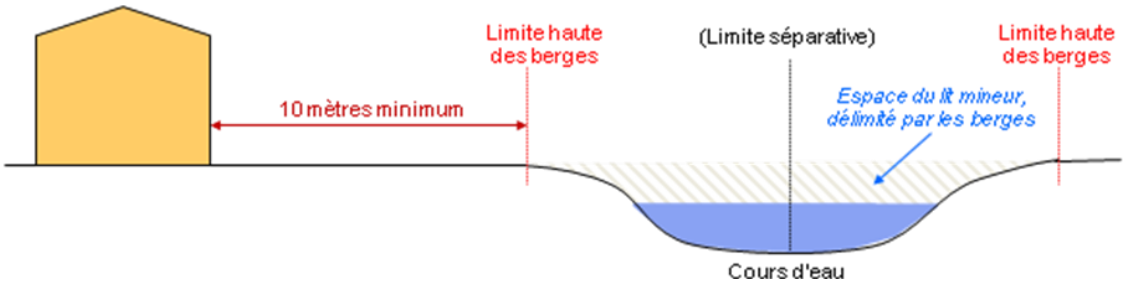
Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol …) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux
  Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures enterrées doivent être implantées à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles lorsqu'elles ne sont pas réglementées dans les dispositions applicables à la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets,…), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

6.13. Limite haute des berges des cours d'eau (articles 7 du règlement) :



6.14. Emprise au sol d'une construction (articles 9 du règlement) :

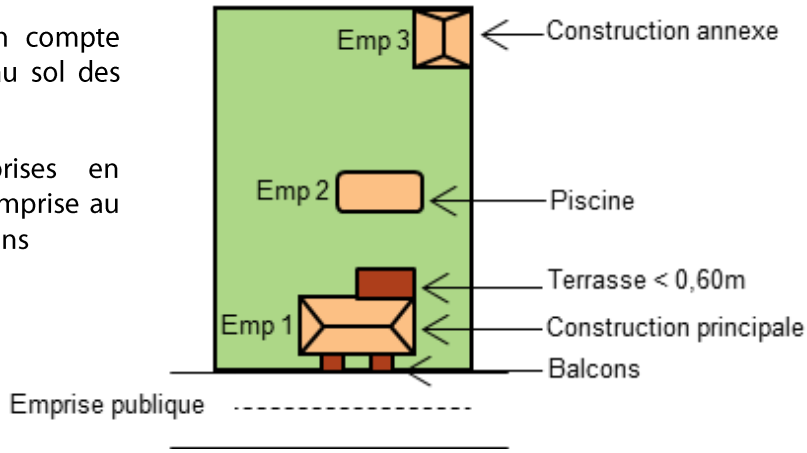
- L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
  C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plein pied avec le rez de chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
  - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées.

  En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:
  - les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent,
  - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).
- Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

Application de la définition de l'emprise au sol des constructions et du pourcentage maximum d'emprise au sol.

Surfaces prises en compte comme emprise au sol des constructions

Surfaces non prises en compte comme emprise au sol des constructions



Pourcentage maximal d'emprise au sol = (Emp 1 + Emp 2 + Emp 3 …) / Surface totale du terrain

6.15. Hauteur maximale des constructions (articles 10 du règlement) :

Dispositions générales applicables, sauf précisions contraires sur certaines zones :

– La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
  - jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.

– La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.

– Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.
  Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf :
  - adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.

– Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.

– Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants, sauf disposition ou adaptation particulière au site liées à l'application du règlement de la ZPPAUP :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif …),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile …),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

6.16. Egout du toit (articles 10 et 11 du règlement) :

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

6.17. Acrotère (articles 10 et 11 du règlement) :
Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

6.18. Faîtage (articles 10 et 11 du règlement) :

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre les versants de la toiture.

6.19. Clôture (articles 11 du règlement) :
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.
Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

6.20. Aires de stationnement (articles 12 et 13 du règlement) :

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peut être satisfaite
- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'un ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 8 véhicules automobiles.

6.21. Espaces verts (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres, …).

6.22. Espaces libres (articles 13 du règlement) :

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par les constructions générant une emprise au sol ou par les voiries.

2. Dispositions applicables en zones urbaines

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UA ET UB

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond aux 2 centres bourgs de **Belin-Beliet** et aux zones de densité urbaine associées à la nouvelle centralité et à l'avenue d'Aliénor.

La zone **UB** correspond aux espaces bâtis principalement résidentiels en extension des centres bourgs.

Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UA 1 ET UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1 Dans les zones UA et UB :

- **Les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que :
  - leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
  - qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs …) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.
  - De plus, les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée autorisée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt,** les constructions, travaux, installations et aménagements sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
  - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.
- **Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de l'Eyre et de ses affluents** établis à partir des éléments de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre a été réalisé fin 2005 pour le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
  - toute nouvelle construction est interdite
  - toute extension autorisée ne doit pas créer ou étendre de rez-de-chaussée habitable, et tout niveau en rez-de-chaussée doit permettre le libre écoulement des eaux
  - la création de sous-sols et les remblais sont interdits
- **Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe** établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
  - les sous-sols sont interdits
  - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
  - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 9 mètres.
  Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements
  Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :
  - une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
  - le maillage avec les voies environnantes.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les nouveaux accès sont interdits sur la **RD 802 – piste cyclable Mios-Bazas**, même en agglomération.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

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

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles

- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
  - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
  - Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.
- Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE UA 5 ET UB 5

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
  - Pour l'**A63 :**..... 100 mètres,
  - Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
  - Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
    25 mètres pour les autres constructions,
  - Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,

20 mètres pour les autres constructions,

- Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
  10 mètres pour les autres constructions,
- Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
  .....10 mètres pour les habitations,
  8 mètres pour les autres constructions,
- Pour **les autres voies :**..... 8 mètres,

- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées :
  - **soit à l'alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer. **L'alignement est imposé** lorsque les constructions voisines sont à l'alignement (ce cas est un principe privilégié dans les bourgs anciens)
  - **soit en retrait** de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors **de 4 m minimum** de toutes les voies

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable Mios-Bazas - RD 802

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **10 mètres pour toutes les constructions, même en agglomération**

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

6.4 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- Les constructions situées en second rideau, sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3 m minimum d'emprise et de moins de 60 m de long. La construction d'annexes en second rideau est autorisée sans condition d'existence d'une bande d'accès.
- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales :

→ **Les constructions doivent être implantées :**

- **Dans les zones UA**, les constructions doivent être implantées en ordre continu, c'est-à-dire sur les 2 limites séparatives latérales, ou en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale.

- **Dans les zones UB**, les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale, ou en ordre discontinu, c'est-à-dire en recul des limites latérales.
- En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres (y compris annexes). Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- **Seules les annexes,** dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

→ **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement des équipements concernés.

7.2 Limites séparatives postérieures :

→ **Les constructions dont la surface n'excède pas 40 m², ** pourront être implantées en limite postérieure sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

→ **Les constructions dont la hauteur totale excède 3 mètres à l'égout seront implantées :**

- soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et de ne pas dépasser la hauteur totale de cette construction.

7.3 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

7.4 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.

⇨ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 ET UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 ET UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de :

- **9 m à l'égout et 12 m au faîtage, correspondant à R+2 pour les zones UA,**
- **6 m à l'égout et 9 m au faîtage, correspondant à R+1 pour les zones UB,**

- La hauteur totale des **annexes** non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser **4 m**.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.
- Dans le cas de **programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux**, les hauteurs maximales des constructions autorisées sont majorées de 3 mètres, portant la hauteur maximale à :
  - **12 m à l'égout et 15 m au faîtage, correspondant à R+3 pour les zones UA,**
  - **9 m à l'égout et 12 m au faîtage, correspondant à R+2 pour les zones UB,**
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

⇨ **Adaptation au sol et au climat :**

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,…),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇨ **Dispositifs techniques :**

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

11.2 Le bâti existant (hors bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera :

- soit à faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et aspects des façades, principes de composition des façades, de forme et proportion des percements, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations (les volets roulants sont tolérés),

- soit, après avis de l'architecte conseil de la Commune et de l'ABF en site inscrit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés.

• Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur :

⇨ Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.
Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

⇨ Avant tout projet portant sur un élément répertorié au titre de l'Article L.151-19 du C.U. ou présentant un intérêt patrimonial, il est recommandé de s'adjoindre les services d'un architecte du patrimoine, soit des conseils d'un architecte du CAUE33, soit des conseils du PNRLG ou de l'UDAP33 en site inscrit, sous couvert de l'autorité compétente.

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,

- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,

- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,

- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

11.3 Les constructions neuves (hors annexes)

• Forme et volume des constructions :

Les constructions doivent justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles doivent s'inscrire,

Elles doivent présenter une simplicité de forme en plan orthogonal et de volume, avec une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,

• Toiture :

Les toitures seront à 2 ou 3, ou à 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m2).

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites.

Les pentes des toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Les toitures terrasses, végétalisées ou non sont à ce titre autorisées. Les projets doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

• Façades / ouvertures et menuiseries :

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée d'origine locale, béton brut, bois d'essence locale, verre,…).

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, avec si possible des volets en bois à lames larges verticales, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus.

Pour des raisons climatiques, les volets extérieurs en bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Ils doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

11.4 Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

- Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits.
- Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.
- Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.
- Le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières, uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades.

11.5 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales », en construction neuve ou extension des bâtiments d'habitation, en rupture avec l'environnement existant, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- les bâtiments à destination d'exploitation forestière et agricole (hors habitation),
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …)

11.6 Les annexes :

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,…) en accord avec les bâtiments traditionnel annexes traditionnels (granges,…) ou avec le style du bâtiment principal.
- 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, des paysages naturels et urbains.

11.7 Les clôtures

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇨ **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique** devront être constituée soit **:**

- d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, …), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre,
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum,
- d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative** (latérales et/ou arrières) : Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, et doivent être constituées de grillages, d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants), clôture végétale ou ganivelle.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures végétales** (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.8 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

11.8.1. Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, changement de destination, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation du droit des sols pourra ainsi être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

La démolition complète de constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiable.

⇨ **Pour tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés**, les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - les bâtiments principaux identifiés,
  - les éléments de décors qui accompagne le ou les bâtiments,
  - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments : par exemple notamment, la hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures,
  - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination avec modification en façade ou extérieure :
  - les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment,
  - les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - les ouvertures (portes, fenêtres) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades,
  - les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ou autre) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  - les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail et piliers notamment) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

⇨ **Pour tous les éléments d'architecture extérieure identifiés** (portail, piliers, mur, muret, socle bâti, four, …), les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié,
- En cas de projets de restauration ou de reconstruction, ou bien en cas de projet d'extension de clôture, respecter la volumétrie originelle et mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine.

11.8.2. Châteaux et domaines identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, ou autre) ainsi que les éléments de clôture originels (notamment portails, murs, murets, grilles) s'ils existent.
- Le projet doit préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, ou tout autre élément constitutif de l'intérêt paysager du parc ou domaine).
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.

- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

11.8.3. Maisons et villas identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.
- Les éléments de clôture existants (notamment portails, murs, murets, grilles) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas d'une « maison girondine », le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.
- Le projet doit préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, ou tout autre élément constitutif de l'intérêt paysager du lieu).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

11.8.4. Annexes agro-pastorales identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les matériaux de façades destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Lors de la réfection de façades, la teinte et la texture de l'enduit doivent être en cohérence avec l'aspect d'origine des façades.
- Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple).
- Dans le cas de bardage bois, les planches et couvre joints remplacés seront de même largeur, de même essence, de même couleur, avec une mise en place identique à celle d'origine (très souvent dans le sens vertical).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

11.8.5. Edifices particuliers identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les éléments représentatifs de l'usage d'origine de la construction concernée par la « protection patrimoniale » (arches, roues, ou autre) doivent être préservés et mis en valeur.

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, …), témoins d'une composition paysagère de qualité, doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). La création de nouveaux percements est autorisée dès lors qu'ils s'inscrivent dans la composition générale des façades.
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

ARTICLE UA 12 ET UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m²
- **Dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus**, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

⇨ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** (hôtels, restaurants, gîtes ruraux, …) :

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

⇨ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

⇨ **Constructions à usage de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Constructions à usage d'entrepôt :**

- 1 place au minimum pour 400 m²

- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

- Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements secondaires : 2 places de stationnement par classe.

⇨ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

- 1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.

⇨ **constructions à destination de bureaux, d'activités ou d'hébergement hôtelier :**

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

⇨ **constructions à destination de commerces et restaurant** :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.4 Modes de réalisation

⇨ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

  - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

  - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇨ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇨ **Possibilité de mutualisation des places de stationnement :**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 12.1 et 12.2 précédents,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

⇨ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇨ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE UA 13 ET UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les espaces verts identifiés aux documents graphiques comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇨ **Dans la zone UB, il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant au moins 20% de la superficie du terrain de l'opération.**

⇨ **Dans la zone UB, les « espaces verts à préserver »** indiqués au document graphique sont soumis à des conditions particulières :

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associés à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairie, station floristique), ces espaces sont inconstructibles
- abattages d'arbres, mouvements de sol, et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysager et naturel

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇨ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,…) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les plantations de pyracanthes sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

⇨ **Aménagement des espaces verts collectifs et récréatifs**

- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos et leur localisation devra prévoir l'articulation avec les espaces verts publics ou privés riverain existants ou projetés, en y intégrant, le cas échéant, des continuités des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

⇨ **Aménagement des espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.4 Prescriptions particulières pour les éléments paysagers identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

⇨ **Arbres remarquables identifiés :**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres remarquables isolés identifiés, ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur pérennité et leur développement normal.

Leur abattage est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du sujet concerné,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 5 mètres de rayon au moins autour des arbres sera conservé ou aménagé. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas dans les cas suivants à condition de ne pas mettre en péril la survie de l'arbre considéré :

- en cas d'implantation de constructions légères sans fondations ou à fondations superficielles,
- en cas de nécessité d'implantation ou de modification d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les interventions de nettoyage et de taille respecteront le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

⇨ **Alignements d'arbres et autres ensembles végétaux identifiés :**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres et ensembles paysagers constituant les alignements ou ensembles identifiés (parcs, jardins, bois, airial,…), ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur développement normal.

Par ailleurs, le caractère principalement non bâti et planté des jardins, parcs et domaines identifiés devra être préservé.

L'abattage ponctuel des arbres concernés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches.
- en cas de nécessité d'implantation ou d'aménagement d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de nécessité pour la création ponctuel d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public,

- en cas de nécessité pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLES UA 14 - UB 14 ET UA 15 - UB 15

Non réglementé.

ARTICLES UA 16 ET UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma et par le *Cahier de préconisations techniques pour la création de réseaux très haut débit de communications électroniques* édité par Gironde Numérique, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Les fourreaux posés permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, seront remis gratuitement à disposition de Gironde Numérique, conformément aux dispositions de l'article L1321-2 du CGCT, dès lors que les réseaux seront établis.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UE ET UEL

Caractère de la zone

La zone **UE** aux espaces dédiés aux principaux équipements publics et d'intérêt collectif nécessitant de grandes emprises (groupe scolaire, espace central d'équipement et pôle jeunesse, équipements sportifs, mairie, gendarmerie, salle des fêtes, parc Lapios, cimetière, EHPAD).

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements de services publics ou relevant d'un intérêt collectif.

La zone **UEL** correspond aux espaces d'équipements à vocation de loisirs, activités touristiques et d'hébergement légers des sites du Graoux et de l'Aire naturelle de camping de Bernet.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'activité d'accueil, de tourisme et de loisirs sur la Commune de **Belin-Beliet**.

ARTICLE UE 1 ET UEL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle et artisanale
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitat en zone UEL uniquement

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1 Dans les zones UE et UEL, sont autorisés sous conditions particulières :

- **Les constructions à usage d'entrepôt, de commerce et de bureau, ainsi que leurs annexes** à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère du site et des constructions avoisinantes, qu'elles soient liées aux activités présentes sur la zone, et pour les zones UEL, qu'elles soient également nécessaires à l'organisation ou au développement des activités de tourisme et de loisirs. En outre, **les constructions à usage de commerce** ne devront pas dépasser 150 m² de surface de vente par cellule commerciale.
- **Uniquement en zone UE**, **les constructions et extensions à usage d'habitat** à condition qu'elles soient liées aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage, logement de fonction, hébergements nécessaires à la gendarmerie et à l'EHPAD).
- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,

- fouilles archéologiques,
- fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt,** les constructions, travaux, installations et aménagements sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
  - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

ARTICLE UE 3 ET UEL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

ARTICLE UE 4 ET UEL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
  - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
  - Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 ET UEL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
  - Pour l'**A63 :**..... 100 mètres,
  - Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
  - Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
    25 mètres pour les autres constructions,
  - Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,
    20 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
    10 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
    .....10 mètres pour les habitations,
    8 mètres pour les autres constructions,
  - Pour **les autres voies :**..... 8 mètres,

- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées :

  Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de **15 m au moins** par rapport à l'axe des voies des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable Mios-Bazas - RD 802

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **10 mètres pour toutes les constructions, même en agglomération**

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**.

6.4 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 5 m de recul par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**.

7.3 Règles complémentaires de recul en limite séparative :

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UE 9 ET UEL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 ET UEL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de **9 m au faîtage**.
- La hauteur totale des **annexes** non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser **4 m à l'égout et 5m 20 au faîtage.**

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE UE 11 ET UEL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

⇨ **Adaptation au sol et au climat :**

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,…),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇨ **Dispositifs techniques :**

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

11.2 Le bâti existant (hors bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

  Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera :

  - soit à faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et aspects des façades, principes de composition des façades, de forme et proportion des percements, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations (les volets roulants sont tolérés),
  - soit, après avis de l'architecte conseil de la Commune et de l'ABF en site inscrit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés.

- Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur :

  - forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
  - les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
  - le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
  - les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

11.3 Les constructions neuves (hors annexes)

- Forme et volume des constructions :

Les constructions doivent justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles doivent s'inscrire,

Elles doivent présenter une simplicité de forme en plan orthogonal et de volume, avec une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,

- Toiture :

Les toitures seront à 2 ou 3, ou à 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m2).

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites.

Les pentes des toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Les toitures terrasses, végétalisées ou non sont à ce titre autorisées. Les projets doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

- Façades / ouvertures et menuiseries :

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée d'origine locale, béton brut, bois d'essence locale, verre,…).

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, avec si possible des volets en bois à lames larges verticales, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus.

Pour des raisons climatiques, les volets extérieurs en bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Ils doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

11.4 Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

- Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits.
- Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.
- Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.
- Le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières, uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades.

11.5 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales », en construction neuve ou extension des bâtiments d'habitation, en rupture avec l'environnement existant, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- les bâtiments à destination d'exploitation forestière et agricole (hors habitation),
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …)

11.6 Les annexes :

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,…) en accord avec les bâtiments traditionnel annexes traditionnels (granges,…) ou avec le style du bâtiment principal.
- 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, des paysages naturels et urbains.

11.7 Les clôtures

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇨ **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique** devront être constituée soit **:**

- d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, …), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre,
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum,

- d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative** (latérales et/ou arrières) : Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, et doivent être constituées de grillages, d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants), clôture végétale ou ganivelle.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures végétales** (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

ARTICLE UE 12 ET UEL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇨ **constructions et aménagements à destination de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs :**

- 1 place par emplacement de camping, caravanes, camping-car, résidence mobile de loisirs, HLL, …
- 1 place de stationnement collectif par tranche de 25 emplacements

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m²

⇨ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

⇨ **Constructions à usage de commerces et restaurant :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

- Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements secondaires : 2 places de stationnement par classe.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

⇨ **constructions et aménagements à destination de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs :**

- 1 place par emplacement de camping, caravanes, camping-car, résidence mobile de loisirs, HLL, …

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.

⇨ **constructions à destination de bureaux :**

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

⇨ **constructions à destination de commerces et restaurant** :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.4 Modes de réalisation

⇨ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

  - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

  - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇨ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇨ **Possibilité de mutualisation des places de stationnement :**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 12.1 et 12.2 précédents,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

⇨ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇨ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE UE 13 ET UEL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les espaces verts identifiés aux documents graphiques comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇨ Ils devront représenter **une emprise minimum de**

- 40 % de la superficie du terrain de l'opération pour la zone UEL,
- 20 % de la superficie du terrain de l'opération pour la zone UE.

⇨ **Dans la zone ULe :**

- Tout emplacement ou groupe de six emplacements maximum devra être aménagée avec une trame verte correspondant à un minimum de 10 % de la surface concernée par ces implantations.

⇨ **Dans la zone Ue, les « espaces verts à préserver »** indiqués au document graphique sont soumis à des conditions particulières :

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associés à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairie, station floristique, …), ces espaces sont inconstructibles
- abattages d'arbres, mouvements de sol, et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysager et naturel

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇨ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,…) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.

- Les plantations de pyracanthes sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

⇨ **De plus, dans la zone ULe :**

- les délimitations d'emplacements doivent être plantés d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies). Un espace tampon non végétalisé doit être laissé autour des sanitaires et des parkings.
- Un aménagement particulier doit être réalisé autour des aires spéciales de stationnement des caravanes qui ne sont pas utilisées afin d'en masquer la vue.

⇨ **Aménagement des espaces verts collectifs et récréatifs**

- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos et leur localisation devra prévoir l'articulation avec les espaces verts publics ou privés riverain existants ou projetés, en y intégrant, le cas échéant, des continuités des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

⇨ **Aménagement des espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.4 Prescriptions particulières pour les éléments paysagers identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

⇨ **Arbres remarquables identifiés :**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres remarquables isolés identifiés, ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur pérennité et leur développement normal.

Leur abattage est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du sujet concerné,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 5 mètres de rayon au moins autour des arbres sera conservé ou aménagé. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas dans les cas suivants à condition de ne pas mettre en péril la survie de l'arbre considéré :

- en cas d'implantation de constructions légères sans fondations ou à fondations superficielles,
- en cas de nécessité d'implantation ou de modification d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les interventions de nettoyage et de taille respecteront le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

⇨ **Alignements d'arbres et autres ensembles végétaux identifiés :**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres et ensembles paysagers constituant les alignements ou ensembles identifiés (parcs, jardins, bois, airial,…), ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur développement normal.

Par ailleurs, le caractère principalement non bâti et planté des jardins, parcs et domaines identifiés devra être préservé.

L'abattage ponctuel des arbres concernés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches.
- en cas de nécessité d'implantation ou d'aménagement d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de nécessité pour la création ponctuel d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public,

- en cas de nécessité pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLES UE 14 A UE 16 ET UEL 14 A UEL 16

Non réglementé.

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UP

Caractère de la zone

La zone **UP** correspond aux espaces urbains à protéger pour leur valeur patrimoniale et paysagère.

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les occupations suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle et artisanale
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions à destination de commerce, sauf restaurants
- les constructions à destination d'entrepôt

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aire d'accueil pour les gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1 Dans les zones UP, sont autorisés sous conditions particulières :

- **Les constructions à usage d'habitation, à condition :**
  - de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou, le cas échéant, l'activité agricole,
  - de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- **Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination d'habitat,** à condition que ce changement de destination :
  - ne compromette la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - respecte les qualités architecturales et patrimoniales de la construction concernée,
- Les **restaurants, les hébergements hôteliers, y compris gîte rural et chambres d'hôtes**, et les constructions liées à l'activité touristique sont autorisées à condition de l'être par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants ainsi que par la réalisation d'une extension mesurée accolée aux bâtiments existants (extension inférieure à 10 % de la surface de plancher dans la limite d'une superficie du bâtiment de 250 m² de surface de plancher)
- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt,** les constructions, travaux, installations et aménagements sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
  - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.
- **Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe** établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
  - les sous-sols sont interdits
  - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
  - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

ARTICLE UP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

→ **Dans les secteurs en assainissement collectif au Schéma d'Assainissement en vigueur :**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
  - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
  - Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
  - Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
  - Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
    25 mètres pour les autres constructions,
  - Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,
    20 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
    10 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
    .....10 mètres pour les habitations,
    8 mètres pour les autres constructions,
  - Pour **les autres voies :**..... 8 mètres,

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable Mios-Bazas - RD 802

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **10 mètres pour toutes les constructions, même en agglomération**

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

6.4 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

- Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- Les constructions situées en second rideau, sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3 m minimum. La construction d'annexes en second rideau est autorisée sans condition d'existence d'une bande d'accès.
- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales :

→ **Les constructions doivent être implantées :**

- Les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale, ou en ordre discontinu, c'est-à-dire en recul des limites latérales.

  En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres (y compris annexes). Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

- **Seules les annexes,** dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

→ **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement des équipements concernés.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.

⇨ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

Non réglementé

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de **9 m à l'égout et 12 m au faîtage, correspondant à R+2**
- La hauteur totale des **annexes** non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser **4 m**.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue, ou de respecter le caractère originel d'un patrimoine bâti.
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra être admise :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation du droit des sols pourra ainsi être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

⇨ **Adaptation au sol et au climat :**

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,…),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇨ **Dispositifs techniques :**

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

11.2 Le bâti existant (hors bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

• Restauration et/ou extension de l'existant :

Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera :

- soit à faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas à prendre en compte et à respecter le caractère architectural originel de chaque immeuble concerné, simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et aspects des façades, principes de composition des façades, de forme et proportion des percements, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations,
- soit, après avis de l'architecte conseil de la Commune et de l'ABF en site inscrit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés,
- les volets roulants sont tolérés, sous réserve qu'ils soient posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

• Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur :

Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.
Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

Avant tout projet portant sur un élément répertorié au titre de l'Article L.151-19 du C.U. ou présentant un intérêt patrimonial, il est recommandé de s'adjoindre les services d'un architecte du patrimoine, soit des conseils d'un architecte du CAUE33, soit des conseils du PNRLG ou de l'UDAP33 en site inscrit, sous couvert de l'autorité compétente.

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

11.3 Constructions neuves (hors annexes)

• Forme et volume des constructions :

Toute construction s'inspirera de l'architecture locale : maison bourgeoise, maison de bourg, maison girondine, maison et dépendances de l'Airial et architecture agro-pastorale, style basco-landais, style art déco, style néo-classique, style villa d'inspiration balnéaire. L'architecture de ces références repose sur un plan simple, carré ou rectangulaire, composé d'angles droits et d'un volume compact.

• Toiture :

Le nombre maximum de faîtages est limité à trois. Les constructions pourront être à 1, 2 ou 4 pans sur base rectangle avec un maximum de 6 pans.

Les matériaux de couvertures seront : la tuile canal, la tuile mécanique (petit et grand galbe), la tuile dite de Marseille, ou exceptionnellement l'ardoise, dans le cas de projet s'inspirant du style de la maison bourgeoise. Les tuiles seront de ton vieilli. Les tuiles noires sont interdites. Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit. Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit devront s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Suivant le type de matériau de couverture, la pente de toiture à minima pour la tuile canal et la tuile mécanique à petit et fort galbe sera de 37%, pour la tuile mécanique dite de Marseille et l'ardoise : 70%.

Une construction ne pourra comporter plus de 2 pentes différentes. Les rives des pans de toitures seront à angle droit et continues. Les chiens assis sont interdits, il leur sera préféré des lucarnes.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Les chevrons des avant-toits seront apparents. Les caissons des avant-toits sont interdits sauf dans le cas de projet s'inspirant du style « Art déco ». Dans le cas de construction s'inspirant du type de la maison bourgeoise ou de la maison de bourg, la gouttière sera intégrée dans une génoise ou une corniche.

La sous-face des avant-toits en PVC, d'un ton aspect bois est toléré.

Les toitures en terrasse seront admises :

- soit, dans la limite de R + 1,
- soit, à condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière, à une approche environnementale, à un traitement de limite avec une mitoyenneté ou à un élément de liaison avec le bâti existant.
- dans tous les cas, à condition qu'un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc.… vienne compléter l'effet de « boite ».

Les appentis devront suivre le rampant de la toiture principale.

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie se fera par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium.

• Façades / ouvertures et menuiseries :

Les revêtements de façade seront réalisés en enduit traditionnel (en finition projeté, talochée ou brossée), en bardage en bois de préférence vertical, en pierre et brique, dans le cas de modénature.

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Dans tous les cas, elles respecteront des formes rectangulaires, sauf si le projet s'inspire du style basco-landais ou art déco.

Pour des raisons climatiques, les volets extérieurs en bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

Les portes de garage doivent être de préférence à lames verticales, dans la même couleur que les autres éléments de fermeture (volets).

Les décors saillants de petites dimensions (avant-toit au-dessus de chaque ouverture, porche, bandeaux de forte saillie, placages divers…) devront faire référence à un type ou à style d'architecture traditionnelle et aux éléments de modénature de la maison bourgeoise, la maison de bourg, le style basco-landais, le style art déco, le style néo-classique, le style villa d'inspiration balnéaire.

Si le conduit de cheminée est constitué de boisseaux, celui-ci sera enduit de la même couleur que les façades ou en briques pleines apparentes.

11.4 Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

La couleur des enduits de façades sera choisie dans une palette ton terre ou sable ou brique (ton clair ou foncé), rappelant l'aspect des textures traditionnelles. Le blanc pur sera réservé au projet s'inspirant du style « basco-landais », « art déco » et « Airial ». Dans tous autres cas, on préféra les blancs cassé ou perlé pour les autres types (maison de bourg) et autres styles (maison bourgeoise, villa de villégiature, néo-classique).

Pour les bois apparents ou en façade :

- Les bois de charpente seront soit laissés brut traité ou non, soit passés au lait de chaux, soit d'une teinte bois, soit peint en : vert ou rouge basque, brun clair ou foncé, gris clair ou foncé, blanc cassé.
- Les sous-faces des avant toits seront soit de la même couleur que les bois apparents en façade (colombage ou bardage et volet), soit éventuellement de la même couleur que l'enduit de la façade.

Pour les fermetures (volets, portes de garage et portes de d'entrée) elles seront soit colorées de façon à assurer un vrai contraste avec la façade, soit éventuellement de la même couleur et la même teinte que la façade. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.

Pour les menuiseries (fenêtres) elles seront soit colorées (très clair ou très foncé) de façon à assurer un vrai contraste avec les fermetures, soit éventuellement de la même couleur et la même teinte que les fermetures. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.

Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits. Les tuiles noires sont interdites.

11.5 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales », en construction neuve ou extension des bâtiments d'habitation, en rupture avec l'environnement existant, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- les bâtiments à destination d'exploitation forestière et agricole (hors habitation),
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …)

11.6 Annexes

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,…) en accord avec les bâtiments traditionnel annexes traditionnels (granges,…) ou avec le style du bâtiment principal.
- 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, des paysages naturels et urbains.

11.7 Les clôtures :

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇨ **Les clôtures ne sont pas obligatoires**

⇨ **Les clôtures existantes** devront conserver les éléments en place et les restaurer.

⇨ **Les nouvelles clôtures :**

- **Si la clôture est maçonnée sur le domaine public**, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation et ne pourra excéder 1,6 mètre. Sur le domaine public, on privilégiera le mur bahut de même matériau de finition que la maison d'habitation, surmonté d'une grille.
- **Au niveau des entrées**, la clôture devra intégrer les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation, et sans dénaturer les éléments d'intérêt existant (portail, mur de clôture en pierre, …).
- **Le portail** sera aligné sur la hauteur de la clôture. La boite aux lettres sera intégrée au dispositif de clôture.
  - Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines, ou par la présence d'un patrimoine végétal à conserver.
  - Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.
- **Les clôtures sur limite séparative :** Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, qu'il s'agisse de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, clôture végétale ou bien d'autres dispositifs.
- **Les clôtures végétales :** Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

⇨ **Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra être admise :**

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

11.8 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

11.8.1. Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, changement de destination, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation du droit des sols pourra ainsi être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

La démolition complète de constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiable.

⇨ **Pour tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés**, les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - les bâtiments principaux identifiés,
  - les éléments de décors qui accompagne le ou les bâtiments,
  - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

- En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments : par exemple notamment, la hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures,
  - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination avec modification en façade ou extérieure :
  - les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment,
  - les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - les ouvertures (portes, fenêtres) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades,
  - les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ou autre) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  - les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail et piliers notamment) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

⇨ **Pour tous les éléments d'architecture extérieure identifiés** (portail, piliers, mur, muret, socle bâti, four, …), les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié,
- En cas de projets de restauration ou de reconstruction, ou bien en cas de projet d'extension de clôture, respecter la volumétrie originelle et mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine.

11.8.2. Châteaux et domaines identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, ou autre) ainsi que les éléments de clôture originels (notamment portails, murs, murets, grilles) s'ils existent.
- Le projet doit préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, ou tout autre élément constitutif de l'intérêt paysager du parc ou domaine).
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

11.8.3. Maisons et villas identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.
- Les éléments de clôture existants (notamment portails, murs, murets, grilles) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas d'une « maison girondine », le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.
- Le projet doit préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, ou tout autre élément constitutif de l'intérêt paysager du lieu).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

11.8.4. Annexes agro-pastorales identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les matériaux de façades destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Lors de la réfection de façades, la teinte et la texture de l'enduit doivent être en cohérence avec l'aspect d'origine des façades.
- Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple).
- Dans le cas de bardage bois, les planches et couvre joints remplacés seront de même largeur, de même essence, de même couleur, avec une mise en place identique à celle d'origine (très souvent dans le sens vertical).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

11.8.5. Edifices particuliers identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les éléments représentatifs de l'usage d'origine de la construction concernée par la « protection patrimoniale » (arches, roues, ou autre) doivent être préservés et mis en valeur.
- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, …), témoins d'une composition paysagère de qualité, doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). La création de nouveaux percements est autorisée dès lors qu'ils s'inscrivent dans la composition générale des façades.
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m²

⇨ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** (hôtels, restaurants, gîtes ruraux, …) :

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

12.3 Modes de réalisation

⇨ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

  Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

  - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

  - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇨ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇨ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇨ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE UP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les espaces verts identifiés aux documents graphiques comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇨ Il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant **au moins 40%** de la superficie du terrain de l'opération.

⇨ **Les « espaces verts à préserver »** indiqués au document graphique sont soumis à des conditions particulières :

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associés à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte, parc) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairie, station floristique), ces espaces sont inconstructibles
- abattages d'arbres, mouvements de sol, et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysager et naturel

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇨ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,…) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les plantations de pyracanthes sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe. Les essences d'arbres remarquables associées aux parcs sont également recommandées

(platane, magnolia, chêne pédonculé, charme, marronnier, tilleul, tulipier de Virginie, cèdre, épicéa, séquoia).

⇨ **Aménagement des espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.4 Prescriptions particulières pour les éléments paysagers identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

⇨ **Arbres remarquables identifiés :**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres remarquables isolés identifiés, ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur pérennité et leur développement normal.

Leur abattage est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du sujet concerné,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 5 mètres de rayon au moins autour des arbres sera conservé ou aménagé. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas dans les cas suivants à condition de ne pas mettre en péril la survie de l'arbre considéré :

- en cas d'implantation de constructions légères sans fondations ou à fondations superficielles,
- en cas de nécessité d'implantation ou de modification d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les interventions de nettoyage et de taille respecteront le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

⇨ **Alignements d'arbres et autres ensembles végétaux identifiés :**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres et ensembles paysagers constituant les alignements ou ensembles identifiés (parcs, jardins, bois, airial,…), ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur développement normal.

Par ailleurs, le caractère principalement non bâti et planté des jardins, parcs et domaines identifiés devra être préservé.

L'abattage ponctuel des arbres concernés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches.
- en cas de nécessité d'implantation ou d'aménagement d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de nécessité pour la création ponctuel d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public,
- en cas de nécessité pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLES UP 14 A UP 16

Non réglementé.

2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UQ

Caractère de la zone

La zone **UQ** correspond aux espaces de développement limités des quartiers de Caverne et Joué.

ARTICLE UQ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2 Sont interdites les occupations suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle et artisanale
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, sauf ceux mentionnés à l'article UQ2
- les constructions à destination d'entrepôt

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aire d'accueil pour les gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1 **En zone UQ,** sont autorisés sous conditions particulières :

- **Les constructions à usage d'habitation, à condition :**
  - de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou, le cas échéant, l'activité agricole,
  - de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- **Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination d'habitat,** à condition que ce changement de destination :
  - ne compromette la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - respecte les qualités architecturales et patrimoniales de la construction concernée,
  - ne nécessite pas le renforcement de la voirie publique ou des équipements de défense incendie, des réseaux d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement eaux usées,
- **La construction d'annexes ou le changement de destination de granges** visant au stockage ou dépôt de matériel ou véhicule ainsi que l'adjonction d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- **Les hébergements hôteliers et les commerces et services assimilés, aux conditions cumulatives suivantes :**
  - à condition de concerner des locaux de type chambres d'hôtes, gîtes, vente à la ferme, liés à une activité touristique,
  - à condition de l'être par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants ainsi que par la réalisation d'une extension mesurée accolée aux bâtiments existants (extension inférieure à 10 % de la surface de plancher dans la limite d'une superficie du bâtiment de 250 m² de surface de plancher)

- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

  ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt,** les constructions, travaux, installations et aménagements sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
  - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.
- **Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe** établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
  - les sous-sols sont interdits
  - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
  - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

ARTICLE UQ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.

- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE UQ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

→ **Dans les secteurs en assainissement collectif au Schéma d'Assainissement en vigueur :**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

→ **Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma d'Assainissement en vigueur :**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel) ou semi-collectif conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement).
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux

pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)

- Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
- Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UQ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
  - Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
  - Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
    25 mètres pour les autres constructions,
  - Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,
    20 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
    10 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
    .....10 mètres pour les habitations,
    8 mètres pour les autres constructions,
  - Pour **les autres voies :**..... 8 mètres, avec un minimum de 5 m de l'emprise publique
- **Au sein des espaces urbanisés**, toute construction ou installation doit être édifiée **en retrait de 18 m au moins par rapport à l'axe des voies** des voies existantes, modifiées ou à créer. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable Mios-Bazas - RD 802

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **10 mètres pour toutes les constructions, même en agglomération**

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

6.4 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- Les constructions situées en second rideau, sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3 m minimum. La construction d'annexes en second rideau est autorisée sans condition d'existence d'une bande d'accès.
- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales :

→ **Les constructions doivent être implantées :**

- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec **un recul de 12 mètres minimum** des limites latérales.
- **Seules les annexes,** dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

→ **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement des équipements concernés.

7.2 Limites séparatives postérieures :

→ **Les constructions dont la surface n'excède pas 40 m²,** pourront être implantées en limite postérieure sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

→ **Les constructions dont la hauteur totale excède 3 mètres à l'égout seront implantées :**

- en recul des limites postérieures, avec une distance minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

7.3 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

7.4 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.

⇨ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 24 m.

ARTICLE UQ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises, hors piscines) par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder **10 %.**

ARTICLE UQ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de **6 m à l'égout et 9 m au faîtage, correspondant à R+1 pour les zones UQ,**
- La hauteur totale des **annexes** non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser **4 m**.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue, ou de respecter le caractère originel d'un patrimoine bâti.
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE UQ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

⇨ **Adaptation au sol et au climat :**

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,…),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇨ **Dispositifs techniques :**

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

11.2 Le bâti existant (hors bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

• <u>Restauration et/ou extension de l'existant :</u>

Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera :

- soit à faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et aspects des façades, principes de composition des façades, de forme et proportion des percements, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations (les volets roulants sont tolérés),
- soit, après avis de l'architecte conseil de la Commune et de l'ABF en site inscrit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés.

• <u>Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur :</u>

⇨ Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.
Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

⇨ Avant tout projet portant sur un élément répertorié au titre de l'Article L.151-19 du C.U. ou présentant un intérêt patrimonial, il est recommandé de s'adjoindre les services d'un architecte du patrimoine, soit des conseils d'un architecte du CAUE33, soit des conseils du PNRLG ou de l'UDAP33 en site inscrit, sous couvert de l'autorité compétente.

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

11.3 Les constructions neuves (hors annexes)

• <u>Forme et volume des constructions :</u>

Les constructions doivent justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles doivent s'inscrire,

Elles doivent présenter une simplicité de forme en plan orthogonal et de volume, avec une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,

- Toiture :

Les toitures seront à 2 ou 3, ou à 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m2).

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites.

Les pentes des toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Les toitures terrasses, végétalisées ou non sont à ce titre autorisées. Les projets doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

- Façades / ouvertures et menuiseries :

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée d'origine locale, béton brut, bois d'essence locale, verre,…).

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, avec si possible des volets en bois à lames larges verticales, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus.

Pour des raisons climatiques, les volets extérieurs en bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Ils doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

11.4 Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

- Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits.
- Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.
- Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.
- Le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières, uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades.

11.5 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales », en construction neuve ou extension des bâtiments d'habitation, en rupture avec l'environnement existant, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- les bâtiments à destination d'exploitation forestière et agricole (hors habitation),

- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …)

11.6 Les annexes :

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,…) en accord avec les bâtiments traditionnel annexes traditionnels (granges,…) ou avec le style du bâtiment principal.
- 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, des paysages naturels et urbains.

11.7 Les clôtures

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇨ **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique** devront être constituée soit **:**

- d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, …), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre,
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum,
- d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative** (latérales et/ou arrières) : Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, et doivent être constituées de grillages, d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants), clôture végétale ou ganivelle.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures végétales** (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

ARTICLE UQ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m²

12.3 Modes de réalisation

⇨ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

  - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

  - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇨ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇨ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇨ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE UQ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les espaces verts identifiés aux documents graphiques comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇨ Il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant **au moins 50%** de la superficie du terrain de l'opération.

⇨ **Les « espaces verts à préserver »** indiqués au document graphique sont soumis à des conditions particulières :

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associés à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte, parc) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairie, station floristique), ces espaces sont inconstructibles
- abattages d'arbres, mouvements de sol, et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysager et naturel

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇨ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,…) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les plantations de pyracanthes sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

⇨ **Aménagement des espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UQ 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UQ 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

⇨ **Transparence écologique :**

- La gestion des eaux pluviales devra être privilégiée par des réseaux aériens (noues, fossés, crastes) si la qualité des sols le permet.
- Les clôtures, si elles se réalisent, doivent être constituées de haies ou de clôtures ajourées, sans soubassements pleins ou maçonnés continus de plus de 10 mètres linéaires, garantissant une transparence écologique notamment pour la petite faune.

ARTICLES UQ 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES EN UY

Caractère de la zone

La zone **Uy** correspond aux zones d'activités économiques à vocation industrielle et artisanale principalement. Cette zone est destinée au développement des activités économiques.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitat

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1 Dans les zones UY, les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

- constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
- gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
- travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
- fouilles archéologiques,
- fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt :**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
  - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

- Pour les opérations et constructions à usage industriel sont admises à condition :
  - d'être implantée à au moins 20 m de tout peuplement de résineux.
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 12 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

  En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement et par la MISE, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

  Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

- Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement préalable adapté avant d'être acceptées dans le réseau public.

- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
  - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
  - Pour l'**A63 :**..... 100 mètres,
  - Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
  - Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
    25 mètres pour les autres constructions,
  - Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,
    20 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
    10 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
    .....10 mètres pour les habitations,
    8 mètres pour les autres constructions,
  - Pour **les autres voies :**..... 11 mètres, avec un minimum de 5 m de l'emprise publique

- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées à 11 m au moins par rapport à l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**.

6.3 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

⇨ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :

Les constructions doivent être implantées en **recul minimum de 4 m** par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**.

7.3 Dispositions particulières

- **En limite de la zone Uy**, l'implantation de bâtiments à usage industriel est interdite à moins de 20 m des peuplements de résineux.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées avec un minimum de 4 m de distance l'une par rapport à l'autre.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de **15 mètres au faîtage**, mesurée par rapport au terrain fini.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Principe général

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 paysages naturels et urbains.

Les constructions dont la hauteur n'est pas limitée doivent être traitées de telle manière que leur aspect ne nuise pas à l'environnement général.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, …, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

11.2 Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les façades visibles depuis les voiries devront être soignées pour préserver la qualité d'image de la commune.

11.3 Toitures

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.
Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

11.4 Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- grillage de clôture : vert,
- bardage horizontal métallique : gris,
- maçonnerie : enduits tons pierre.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

11.5 Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis

(murets, mur à claire-voie, brise-vue, …) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, …).

11.6 Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé.

11.7 Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage (maille carrée sur ossature métallique), éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.

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

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, …)

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

1. Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

2. Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs pompiers.

3. Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2).
En complément, en application de l'article 14-3, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

4. Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇨ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

⇨ **Constructions à usage de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Constructions à usage d'artisanat et d'industrie et ne relevant pas des autres destinations**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de surface de plancher
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Constructions à usage d'entrepôt :**

- 1 place au minimum pour 400 m²
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

- Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements secondaires : 2 places de stationnement par classe.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

⇨ **constructions à destination de bureaux, d'activités :**

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, avec un maximum de 30 places par activité

⇨ **constructions à destination de commerces et restaurant** :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un maximum de 30 places par activité

12.4 Modes de réalisation

⇨ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

  - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

  - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇨ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇨ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇨ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),

- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

- La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération.

- Le nombre d'arbres à planter (ou à préserver s'ils existent déjà) au sein de chaque parcelle est de 6 arbres au minimum par 500 m2 de terrain.

13.3 Modalités d'aménagement de ces espaces verts

- Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment :
  - sur les marges de reculement le long de la RD 3,
  - pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain, pour atténuer l'impact des constructions, ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone,

- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UY 14 A UY 15

Non réglementé

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma et par le *Cahier de préconisations techniques pour la création de réseaux très haut débit de communications électroniques* édité par Gironde Numérique, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Les fourreaux posés permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, seront remis gratuitement à disposition de Gironde Numérique, conformément aux dispositions de l'article L1321-2 du CGCT, dès lors que les réseaux seront établis.

3. Dispositions applicables en zones à urbaniser

3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** comprend les espaces multifonctionnelles ouverts à l'urbanisation résidentielle. Elles peuvent également accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle ou d'entrepôt
- les constructions à destination d'artisanat

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1 En zone 1AU :

- **Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1AU-1** ne peuvent être admises qu'à condition:
  - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, et soient établis en accord avec la Commune et ses services conseillers
  - d'être compatibles avec les Servitudes de Mixités Sociales (SMS) telles que localisées aux documents graphique réglementaire situé en annexe, et définies aux dispositions générales du présent règlement, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et qu'elle puisse y être immédiatement raccordables ou qu'elles prennent en charge les renforcements de réseaux nécessaires
  - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire
  - que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers
  - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes

- **Les constructions à destination d'habitat** sont admises à condition :
  - de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions)

- **Les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés ou d'artisanat,** sont admises à condition que :
  - qu'elle concerne une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs …) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.

- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt,** les constructions, travaux, installations et aménagements sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
  - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 9 mètres.
  Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements
  Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.

- Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :
  - une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
  - le maillage avec les voies environnantes.

- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

ARTICLE 1AU 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles

- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
  - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
  - Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.
- Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
  - Pour l'**A63 :**..... 100 mètres,
  - Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
  - Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
    25 mètres pour les autres constructions,

- Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,
  20 mètres pour les autres constructions,
- Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
  10 mètres pour les autres constructions,
- Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
  .....10 mètres pour les habitations,
  8 mètres pour les autres constructions,
- Pour **les autres voies :**.....8 mètres, avec un minimum de 5 m de l'emprise publique

- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées **en retrait de 4 m minimum** par rapport à l'alignement de toutes les voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable Mios-Bazas - RD 802

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **10 mètres pour toutes les constructions, même en agglomération**

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

6.4 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- Les constructions situées en second rideau, sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3 m minimum. La construction d'annexes en second rideau est autorisée sans condition d'existence d'une bande d'accès.

⇨ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales :

→ **Les constructions doivent être implantées :**

- Les constructions doivent être implantées en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire sur une seule limite latérale, ou en **ordre discontinu**, c'est-à-dire en recul des limites latérales.
- Les constructions implantées en recul, doivent l'être à au moins 3 mètres (y compris annexes). Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

- **Seules les annexes,** dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

7.2 Limites séparatives postérieures :

→ **Les constructions doivent être implantées :**

- Les constructions implantées en recul, doivent l'être à au moins 3 mètres (y compris annexes). Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- **Seules les annexes,** dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

7.3 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum** de la limite haute des berges des cours d'eau. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines.**

7.4 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de :
  - **6 m à l'égout et 9 m au faîtage, correspondant à R+1**
- La hauteur totale des **annexes** non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser **4 m**.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de **programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux**, les hauteurs maximales des constructions autorisées sont majorées de 3 mètres, portant la hauteur maximale à **9 m à l'égout et 12 m au faîtage, correspondant à R+2.**
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

⇨ **Adaptation au sol et au climat :**

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,…),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇨ **Dispositifs techniques :**

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

11.2 Le bâti existant (hors bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera :

- soit à faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et aspects des façades, principes de composition des façades, de forme et proportion des percements, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations (les volets roulants sont tolérés),
- soit, après avis de l'architecte conseil de la Commune et de l'ABF en site inscrit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés.

- Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

11.3 Les constructions neuves (hors annexes)

- Forme et volume des constructions :

Les constructions doivent justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles doivent s'inscrire,

Elles doivent présenter une simplicité de forme en plan orthogonal et de volume, avec une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,

- Toiture :

Les toitures seront à 2 ou 3, ou à 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m2).

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites.

Les pentes des toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Les toitures terrasses, végétalisées ou non sont à ce titre autorisées. Les projets doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

- Façades / ouvertures et menuiseries :

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée d'origine locale, béton brut, bois d'essence locale, verre,…).

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, avec si possible des volets en bois à lames larges verticales, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus.

Pour des raisons climatiques, les volets extérieurs en bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Ils doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

11.4 Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

- Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits.
- Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.
- Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.
- Le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières, uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades.

11.5 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales », en construction neuve ou extension des bâtiments d'habitation, présentant un contraste en dialogue avec le lieu, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- les bâtiments à destination d'exploitation forestière et agricole (hors habitation),
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …)

11.6 Les annexes :

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,…) en accord avec les bâtiments traditionnel annexes traditionnels (granges,…) ou avec le style du bâtiment principal.
- 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, des paysages naturels et urbains.

11.7 Les clôtures

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇨ **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique** devront être constituée soit **:**

- d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, …), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre,
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum,

- d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative** (latérales et/ou arrières) : Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, et doivent être constituées de grillages, d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants), clôture végétale ou ganivelle.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures végétales** (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m²
- 1 des places de stationnement devra être prévue à l'extérieur (hors garage), sur le terrain d'opération et au droit de l'entrée du portail d'accès à l'habitation depuis la voie ou emprise publique qui dessert le terrain, dite « **place de midi »**

  Un tel positionnement n'est toutefois pas imposé dans les cas suivants :
  - si le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique (cas par exemple de terrains en second rang, desservis par une bande d'accès ou une voie privée),
  - en cas d'impossibilité technique non imputable à l'aménageur.
- **Dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus**, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

⇨ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** (hôtels, restaurants, gîtes ruraux, …) :

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

⇨ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics et les professions libérales :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

⇨ **Constructions à usage de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

- Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements secondaires : 2 places de stationnement par classe.

⇨ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

- 1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.

⇨ **constructions à destination de bureaux, d'activités ou d'hébergement hôtelier :**

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

⇨ **constructions à destination de commerces et assimilé** :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.4 Modes de réalisation

⇨ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

  - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

  - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇨ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇨ **Possibilité de mutualisation des places de stationnement :**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 12.1 et 12.2 précédents,

- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

⇨ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇨ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Ces espaces verts devront être réalisés sur les localisations figurant sur le plan de zonage et/ou les Orientations Particulières d'Aménagement, avec toutefois la possibilité d'admettre une autre répartition de ces emprises à concurrence de 20 % maximum.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇨ Il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant au moins 15% de la superficie du terrain de l'opération.

Ces 15 % d'espaces verts minimum seront répartis selon les normes minimales suivantes :

- 10 m² d'espaces verts par logement
- 5 m² d'aire de jeux et/ou terrain de jeu par logement
- 1 arbre haute-tige minimum par tranche de 4 logements (les arbres existants conservés dans les emprises collectives peuvent être comptabilisés)

⇨ **Les « espaces verts à préserver »** indiqués au document graphique sont soumis à des conditions particulières :

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associés à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairie, station floristique), ces espaces sont inconstructibles
- abattages d'arbres, mouvements de sol, et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysager et naturel

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇨ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,…) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles. Dans un objectif de préservation du paysage, les arbres isolés de qualité seront préservés.
- Les reculs rendus obligatoires (art. 6 ou document graphiques des OAP) devront être maintenus et entretenus végétalisés (formation végétale arborée et herbacée, jouant un rôle de transition).
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les plantations de pyracantha sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

⇨ **Aménagement des espaces verts collectifs et récréatifs**

- Les espaces verts et récréatifs collectifs doivent être conçus et réalisés pour participer au mieux au maillage vert à l'échelle du quartier et de la commune et à la qualité du cadre de vie des habitants, en compatibilité le cas échéant avec les Orientations Particulières d'Aménagement
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos et leur localisation devra prévoir l'articulation avec les espaces verts publics ou privés riverain existants ou projetés, en y intégrant, le cas échéant, des continuités des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

⇨ **Aménagement des espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AU 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

⇨ **Continuités écologiques à préserver, à créer ou à restaurer :**

- Les espaces verts et récréatifs collectifs doivent être conçus et réalisés pour participer au mieux au maillage vert à l'échelle du quartier et de la commune et à la qualité du cadre de vie des habitants, en compatibilité le cas échéant avec les Orientations Particulières d'Aménagement.
- La création de bandes de plantations arborées et de bandes enherbées devra participer à la préservation ou à la restauration des continuités écologique avec les espaces naturels riverains à la zone.

⇨ **Transparence écologique :**

- La gestion des eaux pluviales devra être privilégiée par des réseaux aériens (noues, fossés, crastes) si la qualité des sols le permet.
- Les clôtures, si elles se réalisent doivent favoriser la transparence écologique notamment pour la petite faune :

- lorsqu'elles sont au contact d'une zone N ou A, ou d'un EBC, et en limite arrière, elles doivent être constituées de haies ou de clôtures ajourées, sans soubassements pleins ou maçonnés,
- lorsqu'elles sont en limite latérale de zone U ou AU (hors EBC), elles doivent être constituées de haies ou de clôtures ajourées, sans soubassements pleins ou maçonnés continus de plus de 10 mètres linéaires, avec un maximum de 10 mètres linéaire par côté,
- lorsqu'elles sont en façade de zone U ou AU, elles doivent être constituées de haies ou de clôtures ajourées, sans soubassements pleins ou maçonnés continus de plus de 10 mètres linéaires.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma et par le *Cahier de préconisations techniques pour la création de réseaux très haut débit de communications électroniques* édité par Gironde Numérique, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Les fourreaux posés permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, seront remis gratuitement à disposition de Gironde Numérique, conformément aux dispositions de l'article L1321-2 du CGCT, dès lors que les réseaux seront établis.

3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1A**UE** comprend les nouveaux espaces dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif ouverts à l'urbanisation.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements de services publics ou relevant d'un intérêt collectif de la gendarmerie.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle et artisanale
- les constructions à destination de commerce et d'hébergement hôtelier

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les zones 1AUE, sont autorisés sous conditions particulières :

- **Les constructions à usage d'entrepôt et de bureau, ainsi que leurs annexes** à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère du site et des constructions avoisinantes, et qu'elles soient liées aux activités présentes sur la zone,
- **Les constructions et extensions à usage d'habitat** à condition qu'elles soient liées aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage, logement de fonction, hébergements nécessaires à la gendarmerie et à l'EHPAD).
- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

  ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt,** les constructions, travaux, installations et aménagements sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie

- de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
- que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, en dehors de l'agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
  - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
  - Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
  - Pour la **RD 1010 :** ..... 75 mètres,
  - Pour **les autres voies :**..... 8 mètres,

- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées :

  Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de **15 m au moins** par rapport à l'axe de la route de Laurignolle.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**.

6.3 Dispositions particulières

- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 5 m de recul par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**.

7.3 Règles complémentaires de recul en limite séparative :

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de **9 m au faîtage**.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus

pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

⇨ **Adaptation au sol et au climat :**

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,…),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇨ **Dispositifs techniques :**

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

11.2 Les constructions neuves (hors annexes)

- <u>Forme et volume des constructions :</u>

Les constructions doivent justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles doivent s'inscrire,

Elles doivent présenter une simplicité de forme en plan orthogonal et de volume, avec une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,

- <u>Toiture :</u>

Les toitures seront à 2 ou 3, ou à 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m2).

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites.

Les pentes des toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluentt pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Les toitures terrasses, végétalisées ou non

sont à ce titre autorisées. Les projets doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

- Façades / ouvertures et menuiseries :

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée d'origine locale, béton brut, bois d'essence locale, verre,…).

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, avec si possible des volets en bois à lames larges verticales, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus.

Pour des raisons climatiques, les volets extérieurs en bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluentt pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Ils doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

11.3 Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

- Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits.
- Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.
- Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.
- Uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades, le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières.

11.4 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales », en construction neuve ou extension des bâtiments d'habitation, en rupture avec l'environnement existant, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- les bâtiments à destination d'exploitation forestière et agricole (hors habitation),
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …)

11.5 Les annexes :

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,…) en accord avec les bâtiments traditionnel annexes traditionnels (granges,…) ou avec le style du bâtiment principal.
- 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, des paysages naturels et urbains.

11.6 Les clôtures

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇨ **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique** devront être constituée soit **:**

- d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, …), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre,
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum,
- d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative** (latérales et/ou arrières) : Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, et doivent être constituées de grillages, d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants), clôture végétale ou ganivelle.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures végétales** (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m²

⇨ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

⇨ **constructions à destination d'habitat :**

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.

⇨ **constructions à destination de bureaux :**

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.4 Modes de réalisation

⇨ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

  - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

  - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇨ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇨ **Possibilité de mutualisation des places de stationnement :**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 12.1 et 12.2 précédents,

- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

⇨ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇨ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les espaces verts identifiés aux documents graphiques comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇨ Ils devront représenter **une emprise minimum de 20 % de la superficie du terrain** de l'opération.

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇨ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,…) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les plantations de pyracanthes sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

⇨ **Aménagement des espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLES 1AUE 14 A 16

Non réglementé.

3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AUY

Caractère de la zone

La zone 1A**Uy** englobe les espaces destinés au développement des activités économiques.

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'habitat

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1 Dans les zones AUY :

- **Les occupations et utilisations du sol** sont autorisées à condition :
  - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
  - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU
  - que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers
- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie

- de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
- que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

– Pour les opérations et constructions à usage industriel sont admises à condition :

- d'être implantée à au moins 20 m de tout peuplement de résineux.
- que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

ARTICLE 1AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 12 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 1AUY 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

  En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement et par la MISE, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

  Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

- Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement préalable adapté avant d'être acceptées dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
  - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.
- Les ouvrages connexes (transformateurs,…) doivent être intégrés au bâtiment ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE 1AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 1AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
  - Pour l'**A63 :**..... 100 mètres,
  - Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
  - Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
    25 mètres pour les autres constructions,
  - Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,
    20 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
    10 mètres pour les autres constructions,
  - Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
    .....10 mètres pour les habitations,
    8 mètres pour les autres constructions,
  - Pour **les autres voies :**..... 15 mètres, avec un minimum de 5 m de l'emprise publique

- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées à :
  - 54 m au moins par rapport à l'axe de la RD 3,
  - à 15 m au moins par rapport à l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**.

6.3 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau.

7.3 Dispositions particulières

⇨ **En limite de la zone AUy**, l'implantation de bâtiments à usage industriel est interdite à moins de 20 m des peuplements de résineux.

⇨ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées avec un minimum de 4 m de distance l'une par rapport à l'autre.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de **15 mètres au faîtage** mesurée par rapport au terrain fini.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Principe général

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 paysages naturels et urbains.

Les constructions dont la hauteur n'est pas limitée doivent être traitées de telle manière que leur aspect ne nuise pas à l'environnement général.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, …, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

11.2 Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les façades visibles depuis les voiries devront être soignées pour préserver la qualité d'image de la commune.

11.3 Toitures

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.
Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

11.4 Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- grillage de clôture : vert,
- bardage horizontal métallique : gris,

- maçonnerie : enduits tons pierre.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

11.5 Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, …) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, …).

11.6 Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé.

11.7 Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage (maille carrée sur ossature métallique), éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.

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

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, …)

→ **Prise en compte du risque incendie**

1. Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

2. Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs pompiers.

3. Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2).
En complément, en application de l'article 14-3, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

4. Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

ARTICLE 1AUY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇨ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

⇨ **Constructions à usage de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Constructions à usage d'artisanat et d'industrie et ne relevant pas des autres destinations**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de surface de plancher
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Constructions à usage d'entrepôt :**

- 1 place au minimum pour 400 m²
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
  - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇨ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

- Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements secondaires : 2 places de stationnement par classe.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

⇨ **constructions à destination de bureaux, d'activités :**

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, avec un maximum de 30 places par activité

⇨ **constructions à destination de commerces et restaurant** :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un maximum de 30 places par activité.

12.4 Modes de réalisation

⇨ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

  - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

  - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇨ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇨ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇨ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE 1AUY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation de ces espaces verts

- La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération.
- Le nombre d'arbres à planter (ou à préserver s'ils existent déjà) au sein de chaque parcelle est de 6 arbres au minimum par 500 m2 de terrain.

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

- Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment :
  - pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain, pour atténuer l'impact des constructions, ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone,
  - sur les marges de reculement le long de la RD 3,
  - les arbres existants seront conservés selon les indications du plan de composition d'une parcelle annexé.
  - les limites latérales des parcelles seront bordées d'arbres de haute tige conservés ou plantés en quinconce entre 2 parcelles voisines selon les indications du plan de composition d'une parcelle annexé.
  - les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLES 1AUY 14 ET ARTICLE 1AUY 15

Non réglementé

ARTICLE 1AUY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma et par le *Cahier de préconisations techniques pour la création de réseaux très haut débit de communications électroniques* édité par Gironde Numérique, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Les fourreaux posés permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, seront remis gratuitement à disposition de Gironde Numérique, conformément aux dispositions de l'article L1321-2 du CGCT, dès lors que les réseaux seront établis.

3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 2AU ET 2AUE

Caractère de la zone

Ces zones sont non ouvertes à l'urbanisation. Elles englobent les espaces destinés à un développement futur organisé. L'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés, de manière totale ou partielle, sera opérée dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLU (modification, révision, …).

ARTICLE 2AU 1 ET 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2.

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

⇨ **Les constructions sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.**

⇨ **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

- gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
- travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
- fouilles archéologiques,
- fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLES 2AU 3 A 5 ET 2AUE 3 A 5

Non réglementé ou sans objet

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

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

ARTICLE 2AU 7 ET 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

ARTICLES 2AU 8 A 16 ET 2AUE 8 A 16

Non réglementé ou sans objet

4. Dispositions applicables en zones agricoles

4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN A ET AP

Caractère de la zone

La zone A comprend les espaces protégés en raison de leur intérêt pour l'exploitation et les implantations agricoles.

La zone Ap comprend les espaces protégés spécifiques des prairies.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

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

2.1 En zone A, les occupations suivantes sont admises :

- **Les constructions, installations et aménagements nécessaire à l'exploitation agricole :**
  - Dont, les constructions, installations et aménagements à usage agricole (hors habitation) nécessaires au fonctionnement, modernisation et développement des activités piscicoles existantes.
  - Dont, les constructions, installations et aménagements à usage agricole (hors habitation) nécessaires au fonctionnement, modernisation et développement d'une activité équestre.
  - Dans le cas d'exploitations agricoles nouvelles, la réalisation des bâtiments d'activité agricole devra précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.
- **L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes,** sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site,
  - les extensions projetées ne doivent pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 200 m²,
  - la construction d'annexes, doivent respecter les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,** sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de** sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

  ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 En zone Ap, les occupations suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations à usage agricole, à condition d'être nécessaire à la valorisation et l'entretien des prairies, et de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

  ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 Secteurs de prescriptions indiqués au document graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt,** les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées sont admises à condition :
  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
  - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

ARTICLE A 3 ET AP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.

- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE A 4 ET AP 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

→ **Dans les secteurs en assainissement collectif au Schéma d'Assainissement en vigueur :**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

→ **Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma d'Assainissement en vigueur :**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel) ou semi-collectif conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement).
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha

- Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
- Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
- Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 5 ET AP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer:

- Pour l'**A63 :**..... 100 mètres,
- Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
- Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
  25 mètres pour les autres constructions,
- Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,
  20 mètres pour les autres constructions,
- Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
  10 mètres pour les autres constructions,
- Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
  .....10 mètres pour les habitations,
  8 mètres pour les autres constructions,
- Pour **les autres voies :**..... 11 mètres, avec un minimum de 5 m de l'emprise publique

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable Mios-Bazas - RD 802

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **10 mètres pour toutes les constructions, même en agglomération**

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

6.4 Dispositions particulières

- ⇨ Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- ⇨ **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

ARTICLE A 7 ET AP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :

- ⇨ Les constructions doivent être implantées en **recul minimum de 10 m** par rapport aux limites séparatives.
- ⇨ Seules les **annexes**, dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- ⇨ Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum** de la limite haute des berges des cours d'eau. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines.**

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.

- ⇨ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées avec un minimum de 4 m de distance l'une par rapport à l'autre.

Les **annexes** seront implantées avec une distance maximum de 30 m de la construction principale.

ARTICLE A 9 ET AP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des **constructions principales** à usage d'habitation, hors annexes bâties et hors piscines, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée.

La surface maximale d'emprise au sol des **annexes** bâties, hors piscines, ne peut excéder 100 m² sur l'unité foncière considérée.

ARTICLE A 10 ET AP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales :
  - pour les constructions à usage **d'habitation, 6 m à l'égout et 9 m au faîtage, correspondant à R+1**
  - pour les **autres constructions** autorisées dans la zone, **12 mètres au faîtage**
  - pour les **annexes** 3 m au faîtage.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot.
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE A 11 ET AP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, sans porter atteinte aux ensembles paysagers et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

⇨ **Adaptation au sol et au climat :**

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,…),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇨ **Dispositifs techniques :**

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.
- Les constructions dont la hauteur n'est pas limitée doivent être traitées de telle manière que leur aspect ne nuise pas à l'environnement général.

11.2 **Le bâti existant** (hors bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera :

- soit à faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et aspects des façades, principes de composition des façades, de forme et proportion des percements, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations (les volets roulants sont tolérés),
- soit, après avis de l'architecte conseil de la Commune et de l'ABF en site inscrit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés.

- Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur :

Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.
Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

Avant tout projet portant sur un élément répertorié au titre de l'Article L.151-19 du C.U. ou présentant un intérêt patrimonial, il est recommandé de s'adjoindre les services d'un architecte du patrimoine, soit des conseils d'un architecte du CAUE33, soit des conseils du PNRLG ou de l'UDAP33 en site inscrit, sous couvert de l'autorité compétente.

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

11.3 **Les constructions neuves** doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

⇨ **Les constructions à usage agricole (hors habitat)** :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardage : gris, bois
- maçonnerie : enduits tons pierre.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

⇨ **Les constructions à usage d'habitat** :

- Volumétrie :

Les constructions doivent justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles doivent s'inscrire.

Elles doivent présenter une simplicité de forme en plan orthogonal et de volume, avec une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

• Toiture :

Les toitures seront à 2 ou 3, ou à 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m2).

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites.

Les pentes des toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille.

⇨ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Les toitures terrasses, végétalisées ou non sont à ce titre autorisées. Les projets doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

• Façades :

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique, soit en garluche.

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, avec si possible des volets en bois à lames larges verticales, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus,

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

• Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.

Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits. Les tuiles noires sont interdites.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.

Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.

Uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades, le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières.

11.4 Dispositions particulières :

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales » en extension des bâtiments d'habitation, en rupture avec l'environnement existant, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …)

11.5 Les annexes :

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style

(volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,…) en accord avec les bâtiments traditionnel annexes traditionnels (granges,…) ou avec le style du bâtiment principal.

- 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, des paysages naturels et urbains.

11.6 Les clôtures :

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇨ **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique et en limite séparative :**

- ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale
- doivent être composées de dispositifs garantissant une transparence écologique :
  - soit d'une haie végétale de 2 espèces différentes à minima, doublée ou non d'un grillage
  - soit d'un grillage
  - soit d'une clôture bois ajourée (ganivelle, …)
- Le dispositif pourra également être constitué d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
- Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé notamment, au sein du dispositif de clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés, et des plantations complémentaires seront appréciées. La limitation de hauteur à 2 mètres ne concerne pas les arbres intégrés à la clôture.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures végétales** (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

11.7.1. Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, changement de destination, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation du droit des sols pourra ainsi être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

La démolition complète de constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiable.

⇨ **Pour tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés**, les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - les bâtiments principaux identifiés,
  - les éléments de décors qui accompagne le ou les bâtiments,
  - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments : par exemple notamment, la hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures,
  - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination avec modification en façade ou extérieure :
  - les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment,
  - les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - les ouvertures (portes, fenêtres) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades,
  - les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ou autre) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  - les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail et piliers notamment) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

⇨ **Pour tous les éléments d'architecture extérieure identifiés** (portail, piliers, mur, muret, socle bâti, four, …), les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié,
- En cas de projets de restauration ou de reconstruction, ou bien en cas de projet d'extension de clôture, respecter la volumétrie originelle et mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine.

11.7.2. Châteaux et domaines identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, ou autre) ainsi que les éléments de clôture originels (notamment portails, murs, murets, grilles) s'ils existent.
- Le projet doit préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, ou tout autre élément constitutif de l'intérêt paysager du parc ou domaine).
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

11.7.3. Maisons et villas identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.
- Les éléments de clôture existants (notamment portails, murs, murets, grilles) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas d'une « maison girondine », le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.
- Le projet doit préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, ou tout autre élément constitutif de l'intérêt paysager du lieu).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

11.7.4. Annexes agro-pastorales identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les matériaux de façades destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Lors de la réfection de façades, la teinte et la texture de l'enduit doivent être en cohérence avec l'aspect d'origine des façades.

- Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple).
- Dans le cas de bardage bois, les planches et couvre joints remplacés seront de même largeur, de même essence, de même couleur, avec une mise en place identique à celle d'origine (très souvent dans le sens vertical).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

11.7.5. Edifices particuliers identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les éléments représentatifs de l'usage d'origine de la construction concernée par la « protection patrimoniale » (arches, roues, ou autre) doivent être préservés et mis en valeur.
- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, …), témoins d'une composition paysagère de qualité, doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). La création de nouveaux percements est autorisée dès lors qu'ils s'inscrivent dans la composition générale des façades.
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

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

Pour les constructions à destination d'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

ARTICLE A 13 ET AP 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

13.2 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇨ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,…) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- Les plantations de pyracanthas sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

ARTICLES A 14 ET AP 14 A ARTICLE A 16 ET AP 16

Non réglementé.

5. Dispositions applicables en zones naturelles

5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NP, NJ ET NF

Caractère des zones

Ces zones englobent les espaces protégés en raison de leur intérêt naturel, boisés, patrimonial, paysager, et/ou du fait de l'existence de risques naturels.

Elles sont divisées en 5 zones :

- **NP,** espace d'intérêt écologique et de protection des milieux naturels, sites et paysages,
- **NJ,** espaces naturels de transition et espaces verts aménagés placés au sein ou à proximité immédiate du bourg
- **NF**, espace forestier et sylvicole intégrant :
  - **Ngdv**, secteur de taille et de capacité limité (STECAL), correspondant à l'aire communautaire d'accueil des gens du voyage actuelle
  - **NFa,** espace d'airial associant activités sylvicole et agricole

ARTICLE NP 1, NJ 1 ET NF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En zone NP, NJ et Ngdv sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, extensions, travaux, installations et aménagements), sauf celles mentionnées à l'article 2.

1.2 En zones NF, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf ceux mentionnées à l'article 2
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat, sauf ceux mentionnées à l'article 2
- les constructions à usage industriel et d'entrepôt
- tous les travaux, installations et aménagements, sauf ceux mentionnées à l'article 2.

ARTICLE NP 2, NJ 2 ET NF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les zones NP sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition de limiter au stricte nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés, ou bétonnés) **:**

- **L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes**, sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site,
  - les extensions projetées ne doivent pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 200 m²,
  - la construction d'annexes, doivent respecter les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10.
- **Le changement de destination des bâtiments existants** identifiés au document graphique, vers une destination d'hébergement hôtelier de type gîte ou chambre d'hôtes, ou de restaurant**,** à condition que ce changement de destination :
  - ne compromette la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - respecte les qualités architecturales et patrimoniales de la construction concernée,

- ne nécessite pas le renforcement de la voirie publique ou des équipements de défense incendie, des réseaux d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement eaux usées.

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,** sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs** sont admis à condition d'être nécessaire à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel. Sont admis notamment les constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du Parc Naturel des Landes de Gascogne, aux usages de sport et loisirs pratiqués sur la Leyre et ses affluents, à condition de ne pas être incompatibles avec la charte du PNRLG, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des sites et des paysages.
- **Sauf sur les secteurs de lagune et leur périmètre proche, tel que identifié au document graphique, les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis,** à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

  ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Dans les zones NF et NFa sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages **:**

- **L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes**, sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site,
  - les extensions projetées ne doivent pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 200 m²,
  - la construction d'annexes, doivent respecter les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10.
- **Les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation forestière**.
- **Uniquement dans les zones NF, les constructions à usage agricole (sauf habitation),** permettant l'élevage sous-couvert, sous réserve de respecter les autres dispositions réglementaires, et notamment la limitation de hauteur à 5 mètres.
- **Uniquement dans les zones NFa, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.**
- **Le changement de destination des bâtiments existants** identifiés au document graphique, vers une destination d'habitat, d'hébergement hôtelier de type gîte ou chambre d'hôtes, ou de commerces et assimilés, tels que définis aux dispositions générales, à condition que ce changement de destination :
  - ne compromette la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - respecte les qualités architecturales et patrimoniales de la construction concernée,
  - ne nécessite pas le renforcement de la voirie publique ou des équipements de défense incendie, des réseaux d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement eaux usées.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,** sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs** sont admis à condition d'être nécessaire à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel. Sont admis notamment les constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du Parc Naturel des Landes de Gascogne, aux usages de sport et loisirs pratiqués sur la Leyre et ses affluents, à condition de ne pas être incompatibles avec la charte du PNRLG, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des sites et des paysages.
- **Uniquement dans les secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités au Document graphique,** sont admis :
  - Les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussement de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et au recyclage de matériaux.
- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis,** à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
  - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
  - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
  - fouilles archéologiques,
  - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

  ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 **Dans les zones NJ** sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition de limiter au stricte nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés, ou bétonnés)**:**

- **Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers** à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas menacer la cohérence paysagère du site, de participer à l'appropriation collective des lieux, et d'être nécessaire à :
  - la création, la gestion ou la mise en valeur d'espaces naturels de loisirs et de détente de plein air,
  - au développement d'équipements publics et d'activités culturelles, sociales ou sportives d'intérêt collectif,
  - l'entretien des espaces naturels et boisés et à la création de cheminements doux.
- **La construction d'annexes, sous réserve de respecter les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10.**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,** sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs** sont admis à condition d'être nécessaire à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel. Sont admis notamment les constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du Parc Naturel des Landes de Gascogne, aux usages de sport et loisirs pratiqués sur la Leyre et ses affluents, à condition de ne pas être incompatibles avec la charte du PNRLG, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des sites et des paysages.

2.4 **Dans les zones NFgdv** sont admis également **:**

- Les habitats mobiles permanents et aires d'accueil des gens du voyage à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre du Schéma Directeur Départemental d'accueil des gens du voyage.

2.5 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt :**

  Les constructions, travaux, installations et aménagements sont admises à condition :

  - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
  - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
  - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

- **Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de l'Eyre et de ses affluents** établis à partir des éléments de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre a été réalisé fin 2005 pour le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable :

  Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

  - toute nouvelle construction est interdite
  - toute extension autorisée ne doit pas créer ou étendre de rez-de-chaussée habitable, et tout niveau en rez-de-chaussée doit permettre le libre écoulement des eaux
  - la création de sous-sols et les remblais sont interdits

- **Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe** établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

  Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

  - les sous-sols sont interdits
  - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
  - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

ARTICLE NP 3, NJ 3 ET NF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.

- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE NP 4, NJ 4 ET NF 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, …), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 Assainissement des eaux usées

→ **Dans les secteurs en assainissement collectif au Schéma d'Assainissement en vigueur :**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

→ **Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma d'Assainissement en vigueur :**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel) ou semi-collectif conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement).
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha

- Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
- Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
- Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire et le busage en est interdit.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, …) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE NP 5, NJ 5 ET NF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer:

- Pour l'**A63 :**..... 100 mètres,
- Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010 :** ..... 75 mètres,
- Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010 :** ..... 35 mètres pour les habitations,
  25 mètres pour les autres constructions,
- Pour la **RD 110 :**..... 25 mètres pour les habitations,
  20 mètres pour les autres constructions,
- Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14,**..... 15 mètres pour les habitations,
  10 mètres pour les autres constructions,
- Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20,**
  .....10 mètres pour les habitations,
  8 mètres pour les autres constructions,
- Pour **les autres voies :**..... 11 mètres, avec un minimum de 5 m de l'emprise publique

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable Mios-Bazas - RD 802

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **10 mètres pour toutes les constructions, même en agglomération.**

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

6.4 Dispositions particulières

⇨ Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

⇨ **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être **i**mplantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

ARTICLE NP 7, NJ 7 ET NF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :

⇨ Les constructions doivent être implantées en **recul minimum de 10 m** par rapport aux limites séparatives.

⇨ Seules les **annexes**, dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

⇨ Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum** de la limite haute des berges des cours d'eau. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines.**

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour :

- le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- les bâtiments et ouvrages nécessaires à l'aménagement et au bon fonctionnement de l'aire d'accueil pour les gens du voyage autorisé **en zone NFgdv**

⇨ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

ARTICLE NP 8, NJ 8 ET NF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.

Les **annexes** seront implantées avec une distance maximum de 30 m de la construction principale.

ARTICLE NP 9, NJ 9 ET NF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à usage **d'habitation,** hors annexes bâties et hors piscines, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée.
- La surface maximale d'emprise au sol des **annexes bâties**, hors piscines, ne peut excéder 100 m² sur l'unité foncière considérée.

ARTICLE NP 10, NJ 10 ET NF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de :
- **6 m à l'égout et 9 m au faîtage, correspondant à R+1**, pour les constructions à usage **d'habitation,**
- **5 m au faîtage** pour les constructions à usage **agricole**
- **3 m au faîtage** pour les **annexes**

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue, ou de respecter le caractère originel d'un patrimoine bâti.
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE NP 11, NJ 11 ET NF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation du droit des sols pourra ainsi être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

⇨ **Adaptation au sol et au climat :**

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,…),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇨ **Dispositifs techniques :**

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

11.2 Le bâti existant (hors bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera :

- soit à faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et aspects des façades, principes de composition des façades, de forme et proportion des percements, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations (les volets roulants sont tolérés),
- soit, après avis de l'architecte conseil de la Commune et de l'ABF en site inscrit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés.

- Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur :

Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.
Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

Avant tout projet portant sur un élément répertorié au titre de l'Article L.151-19 du C.U. ou présentant un intérêt patrimonial, il est recommandé de s'adjoindre les services d'un architecte du patrimoine, soit des conseils d'un architecte du CAUE33, soit des conseils du PNRLG ou de l'UDAP33 en site inscrit, sous couvert de l'autorité compétente.

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

11.3 Les constructions neuves doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.4 Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

- Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits.
- Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.
- Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.
- Le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières, uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades.

11.5 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales » en extension des bâtiments d'habitation, en rupture avec l'environnement existant, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- les bâtiments à destination d'exploitation forestière et agricole (hors habitation),
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, …)

11.6 Les annexes

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,…) en accord avec les bâtiments traditionnel annexes traditionnels (granges,…) ou avec le style du bâtiment principal.
- 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, des paysages naturels et urbains.
- Pour les annexes de superficie supérieure ou égale à 20 m², elles devront en plus respecter les dispositions suivantes :
  - Volume : de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans),
  - Matériaux : emploi d'un bardage bois vertical avec couvre-joints ou maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui de la construction principale.
  - La couverture sera en tuile de terre cuite.

11.7 Les clôtures :

⇨ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutter contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,…Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇨ **Les clôtures ne sont pas obligatoires**

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique et en limite séparative :**

- ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale
- doivent être composées de dispositifs garantissant une transparence écologique :
  - soit d'une haie végétale de 2 espèces différentes à minima, doublée ou non d'un grillage
  - soit d'un grillage
  - soit d'une clôture bois ajourée (ganivelle, …)
- Le dispositif pourra également être constitué d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
- Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé notamment, au sein du dispositif de clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés, et des plantations complémentaires seront appréciées. La limitation de hauteur à 2 mètres ne concerne pas les arbres intégrés à la clôture.

⇨ **Si elles se réalisent, les clôtures végétales** (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.8 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

11.8.1. Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, changement de destination, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation du droit des sols pourra ainsi être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

La démolition complète de constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiable.

⇨ **Pour tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés**, les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - les bâtiments principaux identifiés,
  - les éléments de décors qui accompagne le ou les bâtiments,
  - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments : par exemple notamment, la hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures,
  - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres).

- En cas de projet d'extension ou de changement de destination avec modification en façade ou extérieure :
  - les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment,
  - les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - les ouvertures (portes, fenêtres) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades,
  - les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ou autre) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  - les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail et piliers notamment) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

⇨ **Pour tous les éléments d'architecture extérieure identifiés** (portail, piliers, mur, muret, socle bâti, four, …), les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié,
- En cas de projets de restauration ou de reconstruction, ou bien en cas de projet d'extension de clôture, respecter la volumétrie originelle et mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine.

11.8.2. Châteaux et domaines identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, ou autre) ainsi que les éléments de clôture originels (notamment portails, murs, murets, grilles) s'ils existent.
- Le projet doit préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, ou tout autre élément constitutif de l'intérêt paysager du parc ou domaine).
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

11.8.3. Maisons et villas identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.
- Les éléments de clôture existants (notamment portails, murs, murets, grilles) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

- Dans le cas d'une « maison girondine », le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.
- Le projet doit préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, ou tout autre élément constitutif de l'intérêt paysager du lieu).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

11.8.4. Annexes agro-pastorales identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les matériaux de façades destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Lors de la réfection de façades, la teinte et la texture de l'enduit doivent être en cohérence avec l'aspect d'origine des façades.
- Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple).
- Dans le cas de bardage bois, les planches et couvre joints remplacés seront de même largeur, de même essence, de même couleur, avec une mise en place identique à celle d'origine (très souvent dans le sens vertical).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

11.8.5. Edifices particuliers identifiés à la pièce 5.2 du PLU relative à l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les éléments représentatifs de l'usage d'origine de la construction concernée par la « protection patrimoniale » (arches, roues, ou autre) doivent être préservés et mis en valeur.
- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, …), témoins d'une composition paysagère de qualité, doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). La création de nouveaux percements est autorisée dès lors qu'ils s'inscrivent dans la composition générale des façades.
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

ARTICLE NP 12, NJ 12 ET NF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination d'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

ARTICLE NP 13, NJ 13 ET NF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les espaces verts identifiés aux documents graphiques comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇨ **Les « espaces verts à préserver »** indiqués au document graphique sont soumis à des conditions particulières :

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associés à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte, parc) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairie, station floristique), ces espaces sont inconstructibles
- abattages d'arbres, mouvements de sol, et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysager et naturel

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇨ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,…) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- Les plantations de pyracanthas sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

13.4 Prescriptions particulières pour les éléments paysagers identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

⇨ **Arbres remarquables identifiés :**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres remarquables isolés identifiés, ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur pérennité et leur développement normal.

Leur abattage est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du sujet concerné,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 5 mètres de rayon au moins autour des arbres sera conservé ou aménagé. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas dans les cas suivants à condition de ne pas mettre en péril la survie de l'arbre considéré :

- en cas d'implantation de constructions légères sans fondations ou à fondations superficielles,
- en cas de nécessité d'implantation ou de modification d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les interventions de nettoyage et de taille respecteront le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

⇨ **Alignements d'arbres et autres ensembles végétaux identifiés :**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres et ensembles paysagers constituant les alignements ou ensembles identifiés (parcs, jardins, bois, airial,…), ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur développement normal.

Par ailleurs, le caractère principalement non bâti et planté des jardins, parcs et domaines identifiés devra être préservé.

L'abattage ponctuel des arbres concernés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches.
- en cas de nécessité d'implantation ou d'aménagement d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de nécessité pour la création ponctuel d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public,
- en cas de nécessité pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLES NP 14 A NP 16, NJ 14 A NJ 16 ET NF 14 A NF 16

Non réglementé.

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

ANNEXE 1

LISTE NON EXHAUSTIVE D'ARBRES ET D'ARBUSTES LOCAUX

❒ Liste indicative (pouvant être complétée par le pétitionnaire sous réserve de respecter le caractère local des essences proposées) :

Arbres de haute tige :	**Plantations arbustives :**
– Chênes pédonculé, tauzin, liège, vert – Châtaignier – Pin maritime – Bouleau – Acacia – Tilleul – Aubépine – Aulne – Saules – Frêne – Sorbier – Poirier – Pommier sauvage – Pêcher – Cerisier – Prunier	– Noisetier – Houx – Arbousier – Laurier sauce – Néflier – Cognassier – Sureau – Bourdaine – Figuier – Bruyère cendrée – Callune

❒ Recommandation pour la réalisation des haies :

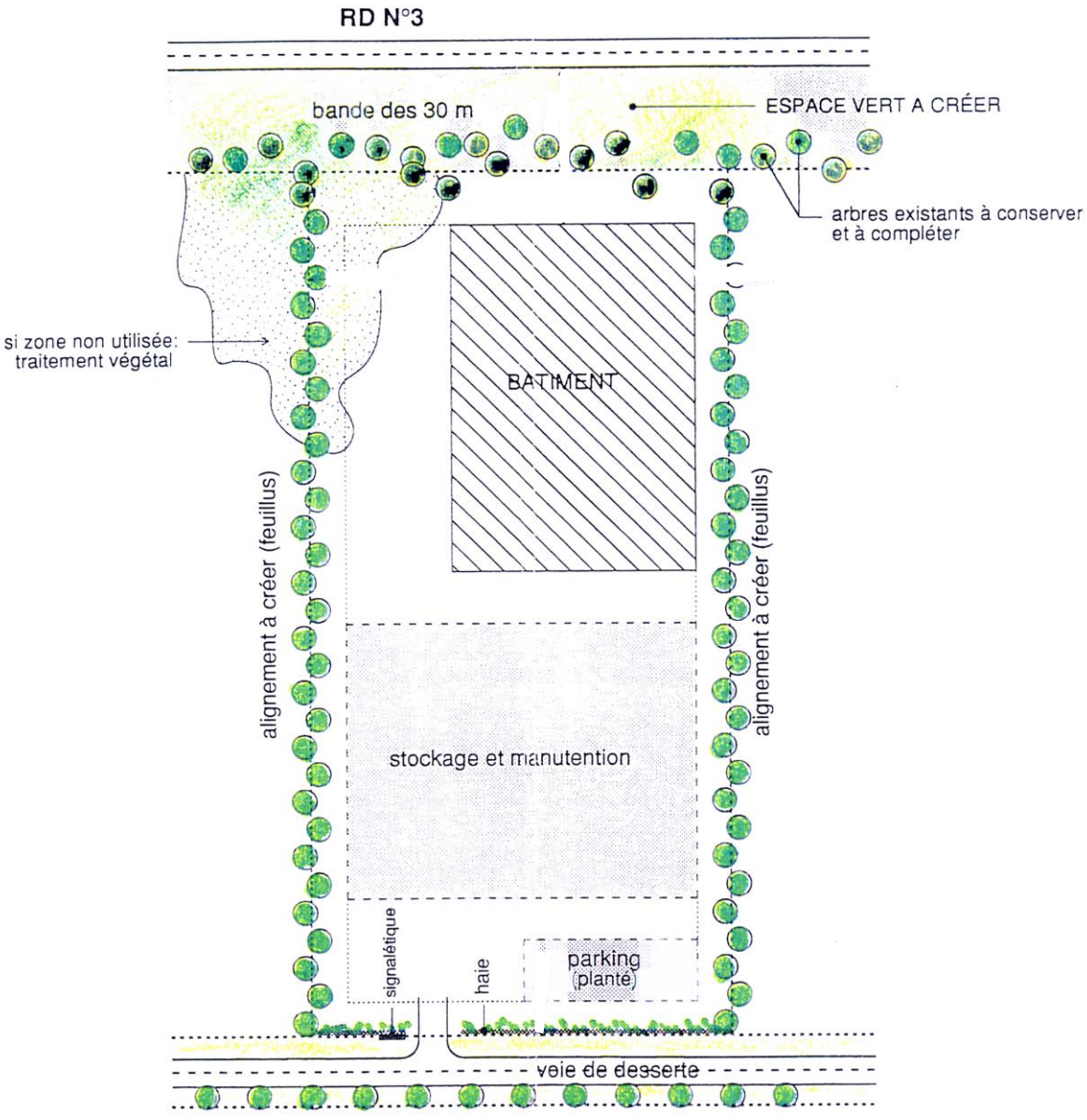
L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuya, cyprès, laurier, …) en périphérie de parcelles bâties n'est pas recommandée. Elle conduit à une banalisation du paysage urbain et résidentiel et, en dehors des villes et bourgs, est contraire au caractère rural du territoire.

Il faut éviter ce type de plantation et de lui préférer un agencement végétal plus souple et plus varié, tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences, participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation s'inspirera des options paysagères suivantes :

- associer toujours plusieurs essences en mélange, avec au moins une essence caduque,
- parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (sureau, bruyères, genêts, aubépine, noisetiers, …),
- dans une option de haie libre – particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions – jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages,
- varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété,
- examiner la possibilité d'associer quelques arbres, intégrés dans le linéaire arbustif, pour varier les strates de végétation et favoriser l'ombrage au sud et la biodiversité,
- envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.

ANNEXE 2
RELATIVE A L'APPLICATION DES ARTICLES 11 ET 13 DU REGLEMENT POUR LES ZONES AUY



3. PRINCIPE DE COMPOSITION D'UNE PARCELLE

ANNEXE 3
PALETTE DE COULEURS POUR LES MENUISERIES

ANNEXE 4
PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS DE SERVITUDES DE MIXITE SOCIALES