

## Révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-MAGNE



### >> 05. Règlement

#### > DOSSIER D'ARRET

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	le 29.08.2000	le 24.11.2003	le 08.09.2004
Modification n°1	le 15.06.2005		le 22.08.2005
Modification n°2	le 06.11.2007		le 09.04.2008
Modification n°3	le 04.07.2012		le 14.03.2013
Déclaration de projet n°1	le 23.05.2013		
Modification simplifiée	le 15.07.2013		le 15.10.2013
Révision n°1	le 29.10.2014	le 07.03.2018	

Le Président de la Communauté de Communes



# Sommaire

---

<b>1. Dispositions générales.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Dispositions applicables en zones urbaines .....</b>	<b>15</b>
2.1.    DISPOSITIONS APPLICABLES EN UA, UB .....	16
2.2.    DISPOSITIONS APPLICABLES EN UE.....	28
2.3.    DISPOSITIONS APPLICABLES EN Uer .....	37
<b>3. Dispositions applicables en zones à urbaniser .....</b>	<b>39</b>
3.1.    DISPOSITIONS APPLICABLES EN 2AU .....	40
<b>4. Dispositions applicables en zones agricoles .....</b>	<b>41</b>
4.1.    DISPOSITIONS APPLICABLES EN A .....	42
<b>5. Dispositions applicables en zones naturelles .....</b>	<b>50</b>
5.1.    DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES N, NP, Ner .....	51
<b>ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME .....</b>	<b>62</b>

Note :

Le présent Règlement applique les dispositions du Code de l'Urbanisme dans sa version applicable jusqu'au 31 décembre 2015. En effet, la procédure de révision du PLU de Saint-Magne ayant été initiée avant le 1er janvier 2016, les dispositions issues de l'Ordonnance du 23 septembre 2015 et du Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ne s'appliquent pas.

Il est toutefois à noter que la nouvelle nomenclature (renumérotation) de la partie Législative du Code de l'Urbanisme, issue de l'Ordonnance du 23 septembre 2015, a été opérée "*à droit constant*".

# **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 vigueur 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 **SAINT-MAGNE**.

## **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 R.111-2  
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 R.111-4  
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 R.111-27  
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 un 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 zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

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

### Zones urbaines

---

- Zone UA : zone urbaine multifonctionnelle de centre-bourg,
- Zone UB : zone urbaine multifonctionnelle en périphérie du centre-bourg et hameau de Douence
- Zone UE : zone urbaine dédiée aux équipements
- Zone Uer : zone urbaine couvrant les installations au sol existantes de production d'énergie photovoltaïques

### Zones à urbaniser

---

➤ Zones non ouverte à l'urbanisation :

- Zone 2AU : zone multifonctionnelle résidentielle 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 agricole

---

- Zone A : zone de protection des espaces et des activités agricoles

### Zones naturelles et forestières

---

- Zone N : zone naturelle d'espaces forestiers et d'exploitations sylvicoles
- Zone NP : zone naturelle de protection des espaces d'intérêt écologique et des milieux naturels les plus sensibles
- Zone Ner : zone naturelle destinée à l'accueil d'installations au sol de production d'énergie photovoltaïques.



## **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 au Document Graphique.

### **C/ 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 **SAINT-MAGNE**.

### **D/ Servitudes d'Utilité Publique**

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

### **E/ 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 **SAINT-MAGNE**.

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

- Dans toutes les zones N et A, 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.
- Dans toutes les zones N et Np, 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.
- 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.
- Dans un périmètre de 50 m autour du lot ou de l'opération, les règles de débroussaillage (article L134-6 du Code Forestier) s'appliquent, dans les conditions fixées par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies en vigueur
- 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 privés 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

#### **F / Les zones sensibles aux remontées de nappes**

Dans les zones « potentiellement sujettes aux débordements de nappe (fiabilités moyenne et forte) » et dans les zones « potentiellement sujettes aux inondations de cave (fiabilités moyenne et forte) », établies à partir des éléments portés à la connaissance du BRGM en 2018, 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

#### **G/ Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Le Document Graphique du règlement identifie les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du C.U.

Un recueil annexé au PLU précise sous forme de fiches numérotées : la localisation cadastrale de chaque éléments de patrimoine concerné et sa typologie.

##### Règles applicables à toutes les zones :

- 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.

#### **H/ Les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme**

Le Document Graphique du règlement désigne les bâtiments localisés en zones A ou N, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dans les conditions prévues à l'article 2 des règlements de zone.

#### **I/ 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 par 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".

**J/ 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, et que cela répond à des exigences fonctionnelles et/ou techniques, les dispositions définies aux règlements des zones du PLU, hormis celles des articles 1 et 2, peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment concernés les constructions, installations, ouvrages et travaux divers liés aux réseaux de voirie et de transport, aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, aux réseaux de distribution, collecte ou traitement d'eau potable et d'assainissement, aux dispositifs de défense incendie ou de collecte des déchets.

**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.

**K/ Application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives**

Sauf dans les cas suivants :

- en cas de dispositions explicitement contraires prévues au Règlement des zones ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation,
- pour des raisons de sécurité publique en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme,
- en cas d'atteinte portée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, en application de l'article R111-24 (renuméroté R111-27) du Code de l'Urbanisme,

... sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- les ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, ouvrages d'assainissement, dispositifs de collecte des déchets, abris bus, ouvrages de protection contre les crues ou de réduction des nuisances sonores,...).

- 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,
- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les balcons, les débords de toiture, les éléments de décors architecturaux et les auvents ou marquises sans appui au sol.

**L/ Règles de recul applicables pour la commune de SAINT-MAGNE 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, à la condition de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées au sein des espaces de reculs, et de ne pas être situées au sein d'un emplacement réservé.

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 SAINT-MAGNE, aucune voie n'est concernée par l'application de l'article L111-6 à 8.

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 doivent respecter les reculs suivants :

- **Pour la RD 5 et 651**, 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 la RD 5<sup>E</sup>8 et 111**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de :
  - 15 m pour les habitations,
  - 10 m pour les autres constructions.
- **Pour les RD 3<sup>E</sup>15, 5<sup>E</sup>6, 110<sup>E</sup>6, 111<sup>E</sup>1 et 111<sup>E</sup>2**, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de :
  - 10 m pour les habitations,
  - 8 m pour les autres constructions.
- **Pour la RD 805 – piste cyclable La Brède-Hostens**, 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 **RD 5 et 651**, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur **la RD 805 – piste cyclable La Brède-Hostens** 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 **SAINT-MAGNE** n'est concernée par aucun arrêté de classement sonore d'infrastructure de transport terrestre.

## 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.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### 6.3. Constructions, installations, 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 assimilés

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 plateforme, 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.

### 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.

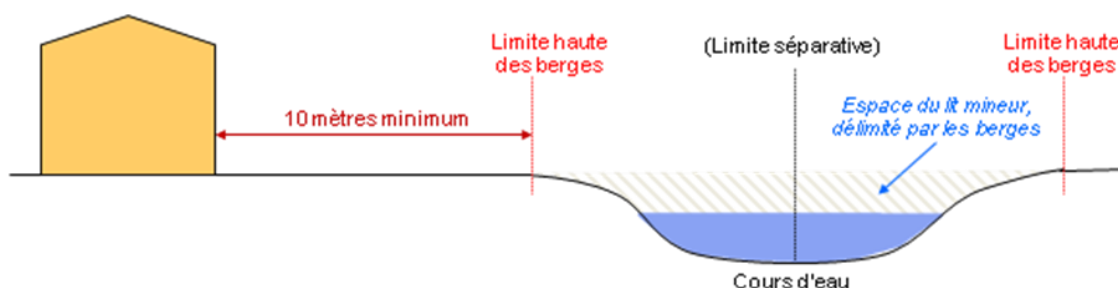
Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

### 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.

### 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) :

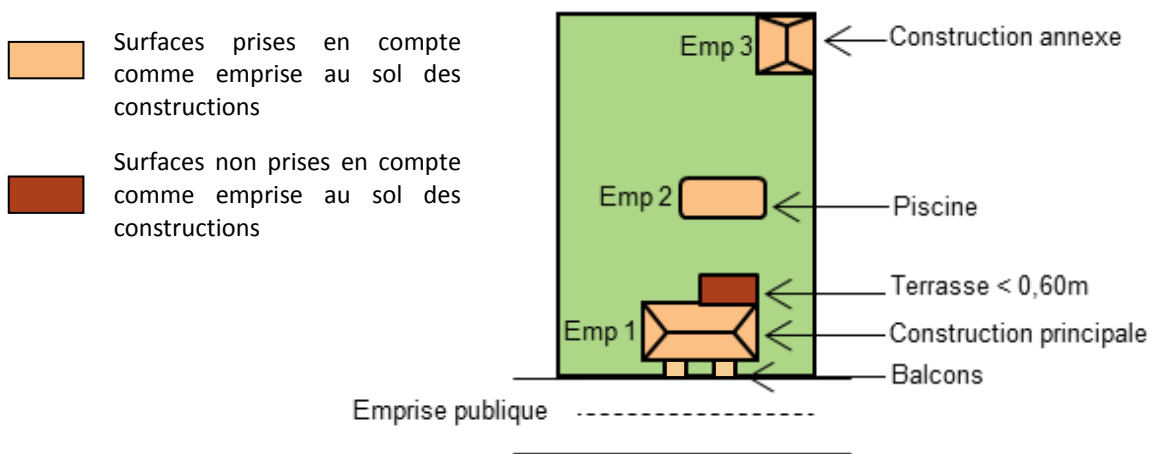
- L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne 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.**



$$\text{Pourcentage maximal d'emprise au sol} = (\text{Emp 1} + \text{Emp 2} + \text{Emp 3} \dots) / \text{Surface totale du terrain}$$

**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, UB

---

### Caractère des zones

La zone **UA** correspond au centre-bourg de **SAINT-MAGNE**.

La zone **UB** correspond aux espaces bâtis en extension du centre-bourg et au hameau de Douence.

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'activité industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'entrepôts.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules ou de matériaux en vue de leur récupération ou de leur réutilisation,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- 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 génèrent, 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 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** 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 zones « potentiellement sujettes aux débordements de nappe (fiabilités moyenne et forte) » et dans les zones « potentiellement sujettes aux inondations de cave (fiabilités moyenne et forte) », établies à partir des éléments portés à la connaissance du BRGM en 2018, **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

## **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 **8 mètres** avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 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.
- 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 sur **la RD 805 – piste cyclable La Brède-Hostens** 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.
- Les accès nouveaux devront être munis d'un sas d'entrée avec portail à ouverture vers l'intérieur en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques

- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie

### 3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou vélos

- 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.
- Les aménagements réalisés doivent assurer la continuité des parcours piétons-cycles et 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

#### → 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 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) conforme à la réglementation en vigueur.
- Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des constructions et installations projetées devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.
- 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 :
  - les eaux pluviales 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
  - le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

#### 4.4 Desserte par les 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 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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 la RD 111** : ..... 15 m pour les habitations,  
10 m pour les autres constructions.
- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées :
  - **en zone UA** : soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou dans le prolongement des constructions existantes, avec l'implantation d'un mur à l'alignement,
  - **en zone UB** : en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être alors de 5 m minimum
- **Les constructions d'annexes** devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

### 6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à **10 mètres minimum** de l'axe de la piste cyclable départementale, en agglomération et hors agglomération

### 6.3 Implantation par rapport aux berges et aux cours d'eau

Les constructions nouvelles 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.
- Dans le cas d'un **terrain déjà bâti**, la construction nouvelle projetée pourra être implantée en continuité, 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.
- Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'une **construction de service public ou d'intérêt collectif**, du fait d'exigences de fonctionnement, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...).
- **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 implantées 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

- **Dans la zones UA**, les constructions nouvelles (hors annexe) doivent être implantées :
    - soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les 2 limites séparatives latérales,
    - soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale. Dans ce cas, la distance de recul avec la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres
  - **Dans les zones UB**, les constructions nouvelles (hors annexe) doivent être implantées :
    - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale. Dans ce cas, la distance de recul avec la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres
- **Dans le cas de constructions d'annexes, en zone UA et UB :**
- **les annexes, dont la surface n'excède pas 40m<sup>2</sup>**, pourront être implantées en limite séparative latérale,
  - **dans tous les autres cas**, les annexes seront implantées avec une distance d'au moins 3 m des limites séparatives latérales,
  - pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres, quelle que soit sa superficie.



- **Dans le cas d'extension d'une construction existante, en zone UA et UB** : toute partie non implantée en limite séparative devra respecter un recul d'une distance au moins égale à 3 m
- **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 m<sup>2</sup>**, pourront être implantées en limite postérieure.
- **Les constructions dont la hauteur totale excède 3,50 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 Implantations par rapport aux fossés et cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **5 mètres minimum de la limite haute des berges des fossés et cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **2 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 PROPRIETE**

Les constructions non contiguës, hors annexes, doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

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

- **Dans la zone UA :**
  - l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain,
- **Dans la zone UB :**
  - l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain,
  - dans le cas de constructions à usage d'activité ou mixte, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les **constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif**

## **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 6.15 des dispositions générales est de : **7 mètres à l'égout** du toit, correspondant à **R+1**.
- La hauteur totale des **annexes** ne doit pas dépasser **3,50 m**.

### **10.2 Dispositions particulières**

- Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :
  - réalisation ou de l'aménagement d'équipements publics,
  - constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif,
  - 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 photovoltaïques ou solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition et dans la pente de la toiture. Les dispositifs en escalier sont interdits.

### **11.2 Les constructions de conception traditionnelle (hors annexes)**

#### • **Forme, volume et aspect 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,
- Deux styles régionaux ont été identifiés : girondins et landais. Les pastiches et imitations de styles architecturaux autres que les 2 identifiés sont interdits
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures

- **Toitures**

- les toitures seront à 2, 3 ou 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m<sup>2</sup>).
- les pentes des toits ne devront pas être supérieures à 30 %
- les toitures seront couvertes de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille, de couleur terre cuite de teintes vieillies

- **Façades**

- les épidermes de façade seront réalisés avec les matériaux suivants : bois, argile, brique, torchis, enduit ou mortier de chaux naturelle et sable de carrière, enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion d'enduit ciment, finition taloché, brossé ou gratté
- les baies seront principalement de proportions verticales et les principes de composition des façades devront se rapprocher de la typologie traditionnelle de référence
- les menuiseries seront placées en fond de tableau de feuillure

- **Teintes et couleurs utilisées**

- les enduits ou peintures devront être de tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé
- les menuiseries extérieures et les éléments en bois, colombage, avant toit, planches de rives, bardage devront :
  - être obligatoirement traités : peinture, laque, vernis, lasures
  - 2 teintes maximum par construction sont autorisées.
- le bois massif est autorisé uniquement pour les éléments de structure type colombage, ossatures ou encore poteaux
- les dépendances et annexes devront être traitées de la même façon que la construction principale. Toutefois, le bardage sera admis.

### 11.3 Les travaux d'aménagement et de restauration du bâti existant

- Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations
- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction
- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

### 11.4 Les constructions de conception contemporaine

- Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Il doit 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.
- Chaque projet devra néanmoins respecter les principes suivants :
  - le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à 3
  - les enduits ou peintures devront être de tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé
  - le nombre de couleurs apparentes est limité à 2, soit dans le même ton, soit dans des tons complémentaires

### 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, elles doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,...) en accord avec les bâtiments traditionnels 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 lutte 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**, seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum et surmonté d'un dispositif ouvragé rigide et à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m
  - les murs bahuts seront maçonnés en pierre ou enduits, selon les mêmes teintes que pour les façades des constructions
  - les dispositifs ouvragés seront de couleur sombre ou blanc
- soit d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum,
- soit 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) :

- auront une hauteur maximale de 1,80 m,
- seront constituées soit de panneaux lisses de bois sur poteaux bois laissé brut, soit d'un grillage, pouvant être doublées d'une haie vive d'essence locale (2 essences à minima), soit d'autre dispositif à claire-voie permettant de conserver la transparence écologique de la clôture.

## **ARTICLE UA 12 ET UB 12 – OBLIGATIONS 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.

### **12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- **constructions à destination d'habitat :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec 1 minimum de 1 place par logement
  - dans le cadre d'opération de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements
- **constructions à destination d'hébergement hôtelier** (hôtels, restaurants, gîtes ruraux, ...) :
  - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant ou de partie commune du bâtiment hôtelier
- **constructions à destination de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec 1 minimum de 1 place de logement
- **constructions à destination de commerces :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente
- **constructions à destination de salle de spectacle :**
  - 1 place de stationnement pour 3 fauteuils

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **constructions à destination de commerces et restaurant :**
  - 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.4 Modes de réalisation**

- **Modalités générales d'application des obligations :**
  - le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  - la surface à prendre en compte pour chaque place de stationnement est :
    - pour un véhicule automobile : environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement) ou environ 25m<sup>2</sup> (comprenant l'éventuel accès ou dégagement nécessaire)
    - pour un vélo : environ 1,5m<sup>2</sup> espace de manœuvre comprise

- 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
- en cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle
- si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

- **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 coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que 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
- Pour toute opération d'aménagement ou de construction, les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, uniquement dans les cas où leur suppression s'avère nécessaire à l'aménagement du terrain

### **13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts**

- Pour les opérations individuelles, les espaces verts de pleine terre doivent représenter les proportions minimales suivantes :
  - **en zone UA**, au moins **20 %** de la superficie totale du terrain,
  - **en zone UB**, au moins **30 %** de la superficie totale du terrain,
- Pour les opérations groupées ou de lotissement, les espaces verts de pleine terre doivent représenter une surface minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En sus cet espace vert devra être d'un seul tenant et planté à raison d'1 arbre de haute tige minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace vert aménagé.

### **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.
- Il sera planté d'une manière privilégiée, les essences locales. 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.

**13.4 Prescriptions particulières pour les éléments paysagers identifiés dans le Document Graphique du PLU, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres identifiés, ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur pérennité et leur développement normal. Par ailleurs, l'abattage desdits arbres est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas de mauvais état phytosanitaire du sujet 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.

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.

**ARTICLE UA 14 - UA 15 ET UB 14 - UB 15**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 16 ET UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION 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

---

### Caractère de la zone

La zone UE correspond aux sites d'équipements et d'aménagement répondant à des fonctions de service public ou d'intérêt collectif.

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

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité commerciale,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules ou de matériaux en vue de leur récupération ou de leur réutilisation,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

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

- **Les constructions et installations à destination de bureaux ou d'entrepôt** à condition :
  - qu'elles soient accessoires ou nécessaires au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère du site et 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 génèrent, notamment de poids lourds.
- **Les constructions à destination d'habitat** à condition qu'elles soient nécessaires :
  - soit au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - soit au logement saisonnier des personnes liées au fonctionnement des équipements.
- **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** 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 zones « potentiellement sujettes aux débordements de nappe (fiabilités moyenne et forte) » et dans les zones « potentiellement sujettes aux inondations de cave (fiabilités moyenne et forte) », établies à partir des éléments portés à la connaissance du BRGM en 2018, 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

## **ARTICLE UE 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.
- 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 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.
- Les accès nouveaux devront être munis d'un sas d'entrée avec portail à ouverture vers l'intérieur en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie

### 3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou vélos

- 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.
- Les aménagements réalisés doivent assurer la continuité des parcours piétons-cycles et 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 – 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, 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 :
  - les eaux pluviales 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
- le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

#### **4.4 Desserte par les 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 UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - avec un recul minimum de 8 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer

#### **6.2 Implantation par rapport aux berges et aux cours d'eau**

Les constructions nouvelles 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**.

#### **6.3 Dispositions particulières**

- Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'une **construction de service public ou d'intérêt collectif**, du fait d'exigences de fonctionnement, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...).
- **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 implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

### **ARTICLE UE 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 3 m de recul par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures.

## 7.2 Implantations par rapport aux fossés et cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **5 mètres minimum de la limite haute des berges des fossés et cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **2 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 UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.15 des dispositions générales est de : 9 mètres au faitage.
- Une hauteur supérieure est admise uniquement si cela relève d'une exigence technique propre à la construction projetée

### **ARTICLE UE 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 photovoltaïques ou solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition et dans la pente de la toiture. Les dispositifs en escalier sont interdits.

### 11.2 Les constructions de conception traditionnelle (hors annexes)

• **Forme, volume et aspect 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,
- Deux styles régionaux ont été identifiés : girondins et landais. Les pastiches et imitations de styles architecturaux autres que les 2 identifiés sont interdits
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures

• **Toitures**

- les toitures seront à 2, 3 ou 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m<sup>2</sup>).
- les pentes des toits ne devront pas être supérieures à 30 %
- les toitures seront couvertes de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille, de couleur terre cuite de teintes vieillis

• **Façades**

- les épidermes de façade seront réalisés avec les matériaux suivants : bois, argile, brique, torchis, enduit ou mortier de chaux naturelle et sable de carrière, enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion d'enduit ciment, finition taloché, brossé ou gratté
- les baies seront principalement de proportions verticales et les principes de composition des façades devront se rapprocher de la typologie traditionnelle de référence
- les menuiseries seront placées en fond de tableau de feuillure

• **Teintes et couleurs utilisées**

- les enduits ou peintures devront être de tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé
- les menuiseries extérieures et les éléments en bois, colombage, avant toit, planches de rives, bardage devront :
  - être obligatoirement traités : peinture, laque, vernis, lasures
  - 2 teintes maximum par construction sont autorisées.
- le bois massif est autorisé uniquement pour les éléments de structure type colombage, ossatures ou encore poteaux
- les dépendances et annexes devront être traitées de la même façon que la construction principale. Toutefois, le bardage sera admis.

### 11.3 Les travaux d'aménagement et de restauration du bâti existant

• Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations
- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction
- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

#### 11.4 Les constructions de conception contemporaine

- Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Il doit 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.
- Chaque projet devra néanmoins respecter les principes suivants :
  - le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à 3
  - les enduits ou peintures devront être de tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé
  - le nombre de couleurs apparentes est limité à 2, soit dans le même ton, soit dans des tons complémentaires

#### 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, elles doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,...) en accord avec les bâtiments traditionnels 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 lutte 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 végétales** : Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima

### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS 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.

## 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

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

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec 1 minimum de 1 place par logement

- **constructions à destination de bureaux, y compris les bâtiments publics :**

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec 1 minimum de 1 place de logement

- **constructions à destination de salle de spectacle :**

- 1 place de stationnement pour 3 fauteuils

## 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, y compris les bâtiments publics :**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## 12.4 Modes de réalisation

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

- le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- la surface à prendre en compte pour chaque place de stationnement est :
  - pour un véhicule automobile : environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement) ou environ 25m<sup>2</sup> (comprenant l'éventuel accès ou dégagement nécessaire)
  - pour un vélo : environ 1,5m<sup>2</sup> espace de manœuvre comprise
- 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
- en cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle
- si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

- **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 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

Rappel : les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que 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
- Pour toute opération d'aménagement ou de construction, les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, uniquement dans les cas où leur suppression s'avère nécessaire à l'aménagement du terrain

### **13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts**

- Pour toute opération d'aménagement ou de construction, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain

### **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.
- Il sera planté d'une manière privilégiée, les essences locales. 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 UE 14 ET 15**

Non réglementés

## **ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION 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.*



## 2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN Uer

---

### Caractère de la zone

La zone **Uer** englobe les espaces aménagés d'installations au sol de production d'énergie photovoltaïques.

### ARTICLE UER 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et tous travaux, installations et aménagements non prévus à l'article Uer suivant.

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

2.1. Dans la zone **Uer**, sont autorisés sous conditions particulières :

- **les constructions, travaux, installations et aménagements** à condition d'être nécessaire :
  - à l'implantation, au fonctionnement et à l'exploitation des dispositifs de production d'énergie renouvelable photovoltaïque,
  - au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de transport ou de distribution d'énergie, de télécommunication,
  - au fonctionnement des ouvrages hydrauliques,
  - à la mise en place ou à la restauration de clôtures.
  
- **les affouillements et exhaussements de sols** à condition d'être nécessaires :
  - soit aux constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
  - soit à des fouilles archéologiques,
  - soit au 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.

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 zones « potentiellement sujettes aux débordements de nappe (fiabilités moyenne et forte) » et dans les zones « potentiellement sujettes aux inondations de cave (fiabilités moyenne et forte) », établies à partir des éléments portés à la connaissance du BRGM en 2018, 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. Cette disposition ne s'applique pas aux structures porteuses de panneaux photovoltaïques.

### **ARTICLE UER 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.
- 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 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.

### **ARTICLES UER 4 A UER 5**

Non réglementé ou sans objet

### **ARTICLE UER 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Implantation par rapport aux voies**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 8 m depuis l'axe des voies.

#### **6.2. Implantation par rapport aux berges et aux cours d'eau**

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

### **ARTICLE UER 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 UER 8 A UER 16**

Non réglementé ou sans objet.

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

---

### **3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 2AU**

---

#### **Caractère de la zone**

La zone 2AU, fermée à l'urbanisation, correspond aux espaces préférentiels de développement futur, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

#### **ARTICLE 2AU 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 - 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**

Non réglementé ou sans objet

#### **ARTICLE 2AU 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 - 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**

Non réglementé ou sans objet

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

---

## 4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN A

---

### Caractère des zones

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économiques.

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

2.1. Les occupations suivantes sont admises :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, aux conditions suivantes :
  - dans le cas d'une exploitation agricole nouvelle (hors cas de reprise d'une exploitation existante), la réalisation des bâtiments agricoles doit précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation,
  - les constructions et installations permettant le développement et le fonctionnement (sanitaires ...) d'une activité d'accueil touristique :
    - à condition que l'activité touristique soit complémentaire à une activité agricole exercée de manière principale,
    - et à condition d'être développée à l'intérieur des volumes bâtis existants, ou bien sous forme d'aire naturelle de camping conformes à la réglementation en vigueur, à l'exclusion de toute installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- **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 (constructions existantes + projet d'extension) à plus de 200 m<sup>2</sup>. Si à la date d'approbation du PLU révisé, la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante,
  - la construction d'annexe d'habitation, doit 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. 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.
- Dans les zones « potentiellement sujettes aux débordements de nappe (fiabilités moyenne et forte) » et dans les zones « potentiellement sujettes aux inondations de cave (fiabilités moyenne et forte) », établies à partir des éléments portés à la connaissance du BRGM en 2018, 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

## **ARTICLE A 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.
- 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 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 – 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

- Les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel) conforme à la réglementation en vigueur.
- Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des constructions et installations projetées devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.
- 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.
  - le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage

#### 4.4 Desserte par les réseaux divers

- Sauf en cas d'impossibilité technique, 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 A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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



## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies**

- **Les constructions nouvelles** doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer
- **Les constructions d'annexes** devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant

### **6.2 Implantation par rapport aux berges et aux cours d'eau**

- Les constructions nouvelles 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**.

### **6.3 Dispositions particulières**

- Dans le cas d'un **terrain déjà bâti**, la construction nouvelle projetée pourra être implantée en continuité, 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 implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :**

- **Les constructions (hors annexes)** doivent être implantées :
  - soit sur la limite séparative, si la hauteur de façade de la construction n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative,
  - soit en recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de **constructions d'annexes** :

- les annexes, dont la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en limite séparative latérale,
- dans tous les autres cas, les annexes seront implantées avec une distance d'au moins 4 m des limites séparatives latérales,
- pour les piscines, l'implantation en recul est imposée à 4 mètres, quelle que soit sa superficie.

### **7.2 Implantations par rapport aux fossés et cours d'eau**

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite haute des berges des fossés et cours d'eau. Ce recul minimum est réduit à 2 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 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions non contiguës, hors annexes, doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

Les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.

## **ARTICLE A 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 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière considérée.

La surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscines, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> par annexe, et 80 m<sup>2</sup> pour les piscines.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.15 des dispositions générales est de :
  - 7 mètres à l'égout du toit, correspondant à R+1, pour les constructions à usage d'habitation,
  - 12 mètres au faîtage, pour les autres constructions autorisées dans la zone.
- La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

### **10.2 Dispositions particulières**

- Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :
  - réalisation ou de l'aménagement d'équipements publics,
  - constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif,
  - exigences techniques propres à la construction projetée.

## **ARTICLE A 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 photovoltaïques ou solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition et dans la pente de la toiture. Les dispositifs en escalier sont interdits.

**11.2 Les constructions de conception traditionnelle** (hors annexe) 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 : tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé.

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 :**

- 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.

- **Toitures**

- les toitures seront couvertes de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille, de couleur terre cuite de teintes vieillis

- **Façades**

- les épidermes de façade seront réalisés avec les matériaux suivants : bois, argile, brique, torchis, enduit ou mortier de chaux naturelle et sable de carrière, enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion d'enduit ciment, finition taloché, brossé ou gratté
- les baies seront principalement de proportions verticales et les principes de composition des façades devront se rapprocher de la typologie traditionnelle de référence
- les menuiseries seront placées en fond de tableau de feuillure

- **Teintes et couleurs utilisées**

- les enduits ou peintures devront être de tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé
- les menuiseries extérieures et les éléments en bois, colombage, avant toit, planches de rives, bardage devront :
  - être obligatoirement traités : peinture, laque, vernis, lasures
  - 2 teintes maximum par construction sont autorisées.
- le bois massif est autorisé uniquement pour les éléments de structure type colombage, ossatures ou encore poteaux
- les dépendances et annexes devront être traitées de la même façon que la construction principale. Toutefois, le bardage sera admis.

**11.3 Les travaux d'aménagement et de restauration du bâti existant**

- Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations
- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction
- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

#### 11.4 Les constructions de conception contemporaine

- Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Il doit 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.
- Chaque projet devra néanmoins respecter les principes suivants :
  - le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à 3
  - les enduits ou peintures devront être de tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé
  - le nombre de couleurs apparentes est limité à 2, soit dans le même ton, soit dans des tons complémentaires

#### 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, elles doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,...) en accord avec les bâtiments traditionnels 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-pompier.
  - 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 lutte 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, si elles existent**, seront constituées d'un grillage de **2,00 mètre** de hauteur maximum, doublé d'une haie vive d'essence locale
- Pour rappel, les clôtures à usage agricole sont exonérées de formalités administratives.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques
- La surface à prendre en compte pour chaque place de stationnement est :
  - pour un véhicule automobile : environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement) ou environ 25m<sup>2</sup> (comprenant l'éventuel accès ou dégagement nécessaire)
  - pour un vélo : environ 1,5m<sup>2</sup> espace de manœuvre comprise

## **ARTICLE A 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 coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que 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**

- 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.
- Il sera planté d'une manière privilégiée, les essences locales. Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

## **ARTICLE A 14, 15 ET 16**

Non réglementés

## 5. Dispositions applicables en zones naturelles

---

## 5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES N, NP, Ner

---

### Caractère des zones

La zone **N** correspond aux espaces naturels, forestiers et sylvicoles

La zone **NP** correspond aux espaces naturels de protection des espaces d'intérêt écologique et des milieux naturels les plus sensibles.

La zone **Ner** correspond aux espaces destinée à l'accueil d'installations au sol de production d'énergie photovoltaïques.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1 En zone N**, sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitat, sauf ceux mentionnées à l'article 2
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, sauf ceux mentionnées à l'article 2
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions à destination de commerces et d'artisanat,
- les constructions à destination industriel et d'entrepôt
- tous les travaux, installations et aménagements, sauf ceux mentionnées à l'article 2.

**1.2 En zones NP**, sont interdites toutes les occupations du sol (constructions, extensions travaux, installations et aménagements), sauf celles mentionnées à l'article 2

**1.3 En zone Ner**, sont interdites toutes les occupations du sol (constructions, extensions travaux, installations et aménagements), sauf celles mentionnées à l'article 2

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

**2.1 Dans la zone N** sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- **Les constructions, installations et aménagements à usage forestier ou agricole**, à condition d'être nécessaire à la valorisation et l'entretien des espaces forestiers ou agricole et 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 (constructions existantes + projet d'extension) à plus de 200 m<sup>2</sup>. Si à la date d'approbation du PLU révisé, la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante,
  - la construction d'annexes, doivent respecter les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10.

- **Les travaux, installations et ouvrages divers permettant le développement et le fonctionnement d'une activité d'accueil touristique de type gîte, camping à la ferme ou aire naturelle de camping**, à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne nécessiter 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.
- **Le changement de destination des bâtiments existants** identifiés au document graphique, vers une destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier de type gîte ou chambre d'hôtes, à condition que ce changement de destination :
  - ne compromette pas l'activité agricole ou 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 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 la zone 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 (constructions existantes + projet d'extension) à plus de 200 m<sup>2</sup>. Si à la date d'approbation du PLU révisé, la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante,
  - 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'habitation ou d'hébergement hôtelier de type gîte ou chambre d'hôtes, à condition que ce changement de destination :
  - ne compromette pas l'activité agricole ou 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.
- **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.

**2.3 Dans la zone Ner** sont admis à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'implantation, au fonctionnement et à l'exploitation des dispositifs de production d'énergie renouvelable photovoltaïque,
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'implantation, au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux publics ou d'intérêt général d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de transport ou de distribution d'énergie, de télécommunication,
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires :
  - . soit aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone,
  - . soit à des fouilles archéologiques,
  - . soit au 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.

**2.4 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.
- Dans les zones « potentiellement sujettes aux débordements de nappe (fiabilités moyenne et forte) » et dans les zones « potentiellement sujettes aux inondations de cave (fiabilités moyenne et forte) », établies à partir des éléments portés à la connaissance du BRGM en 2018, 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. Cette disposition ne s'applique pas aux structures porteuses de panneaux photovoltaïques.

### **ARTICLE N 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.
- 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 RD 5 et 651, en dehors de l'agglomération.
- Les nouveaux accès sur la RD 805 – piste cyclable La Brède-Hostens 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 N 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**

##### **→ 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 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) conforme à la réglementation en vigueur.

- Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des constructions et installations projetées devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.
- 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 :
  - les eaux pluviales 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
  - le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

#### 4.4 Desserte par les 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 N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

## **ARTICLE N 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 5 et 651** :..... 25 m pour les habitations,  
20 m pour les autres constructions.
  - **pour la RD 111** : ..... 15 m pour les habitations,  
10 m pour les autres constructions.
  - **pour les RD 3E15, 5E6, 110E6, 111E1 et 111E2** : .. 10 m pour les habitations,  
8 m pour les autres constructions.
  - **pour les autres voies** : ..... 8 mètres pour les habitations.
- **Au sein des espaces urbanisés, les constructions nouvelles doivent être implantées** :
  - avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer
- Les constructions d'**annexes** devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant

### **6.2 Implantation par rapport aux berges et aux cours d'eau**

Les constructions nouvelles 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.

### **6.3 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale**

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

### **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. Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction nouvelle projetée pourra être implantée en continuité, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :**

- **Les constructions (hors annexes)** doivent être implantées en recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de **constructions d'annexes** :
  - les annexes, dont la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative latérale,
  - dans tous les autres cas, les annexes seront implantées avec une distance d'au moins 4 m des limites séparatives latérales,
  - pour les piscines, l'implantation en recul est imposée à 4 mètres, quelle que soit sa superficie.

## 7.2 Implantations par rapport aux fossés et cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite haute des berges des fossés et cours d'eau. Ce recul minimum est réduit à 2 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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions non contiguës, hors annexes, doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

Les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les zones **N et NP**, la surface maximale d'emprise au sol des **constructions à usage d'habitation**, hors annexes bâties et hors piscines, ne peut excéder 200 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière considérée.
- Dans les zones **N et NP**, la surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscines, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> par annexe, et 80 m<sup>2</sup> pour les piscines.
- Dans la zone **Ner**, la surface maximale d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de l'unité foncière considérée.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1 Hauteur des constructions

- Dans les zones **N et NP**, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.15 des dispositions générales est de :
  - 7 mètres à l'égout du toit, correspondant à R+1, pour les constructions à usage d'habitation,
  - 12 mètres au faitage, pour les autres constructions autorisées dans la zone.

La hauteur totale des **annexes** ne doit pas dépasser **3,50 m**.

- Dans la zone **Ner**, non réglementé

### 10.2 Dispositions particulières

- Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :
  - réalisation ou de l'aménagement d'équipements publics,
  - constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif,
  - exigences techniques propres à la construction projetée.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dans toutes les zones :**

#### **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 photovoltaïques ou solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition et dans la pente de la toiture. Les dispositifs en escalier sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la zone Ner.

#### **11.2 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-pompier.
- 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 lutte 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, si elles existent**, seront constituées d'un grillage de **2,00 mètre** de hauteur maximum, doublé d'une haie vive d'essence locale

### **De plus, en zone N :**

**11.3 Les constructions de conception traditionnelle** (hors annexe) 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 forestier ou 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 : tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé.

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 :**

- 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.

- **Toitures**

- les toitures seront couvertes de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille, de couleur terre cuite de teintes vieillis
- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition et dans la pente de la toiture

- **Façades**

- les épidermes de façade seront réalisés avec les matériaux suivants : bois, argile, brique, torchis, enduit ou mortier de chaux naturelle et sable de carrière, enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion d'enduit ciment, finition taloché, brossé ou gratté
- les baies seront principalement de proportions verticales et les principes de composition des façades devront se rapprocher de la typologie traditionnelle de référence
- les menuiseries seront placées en fond de tableau de feuillure

- **Teintes et couleurs utilisées**

- les enduits ou peintures devront être de tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé
- les menuiseries extérieures et les éléments en bois, colombage, avant toit, planches de rives, bardage devront :
  - être obligatoirement traités : peinture, laque, vernis, lasures
  - 2 teintes maximum par construction sont autorisées.
- le bois massif est autorisé uniquement pour les éléments de structure type colombage, ossatures ou encore poteaux
- les dépendances et annexes devront être traitées de la même façon que la construction principale. Toutefois, le bardage sera admis.

### **11.4 Les travaux d'aménagement et de restauration du bâti existant**

- **Restauration et/ou extension de l'existant :**

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations
- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction
- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

### 11.5 Les constructions de conception contemporaine

- Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Il doit 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.
- Chaque projet devra néanmoins respecter les principes suivants :
  - le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à 3
  - les enduits ou peintures devront être de tons pierre, sable, ocre, crème ou blanc cassé
  - le nombre de couleurs apparentes est limité à 2, soit dans le même ton, soit dans des tons complémentaires

### 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, elles doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,...) en accord avec les bâtiments traditionnels 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.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques
- La surface à prendre en compte pour chaque place de stationnement est :
  - pour un véhicule automobile : environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement) ou environ 25m<sup>2</sup> (comprenant l'éventuel accès ou dégagement nécessaire)
  - pour un vélo : environ 1,5m<sup>2</sup> espace de manœuvre comprise

## **ARTICLE N 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 coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que 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.
- 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.



- Il sera planté d'une manière privilégiée, les essences locales. 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.

**13.3 Prescriptions particulières pour les éléments paysagers identifiés dans le Document Graphique du PLU, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Dans le cadre de tous projets, le principe est la conservation des arbres identifiés, ainsi que la préservation des conditions de sols permettant leur pérennité et leur développement normal. Par ailleurs, l'abattage desdits arbres est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas de mauvais état phytosanitaire du sujet 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.

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.

**ARTICLE N 14, 15 ET 16**

Non réglementés

# 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) :

<b>Arbres de haute tige :</b>	<b>Plantations arbustives :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chênes pédonculé, tauzin, liège, vert</li> <li>- Châtaignier</li> <li>- Pin maritime</li> <li>- Bouleau</li> <li>- Tilleul</li> <li>- Aubépine</li> <li>- Aulne</li> <li>- Saules</li> <li>- Frêne</li> <li>- Sorbier</li> <li>- Poirier</li> <li>- Pommier sauvage</li> <li>- Pêcher</li> <li>- Cerisier</li> <li>- Prunier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier</li> <li>- Houx</li> <li>- Arbousier</li> <li>- Laurier sauce</li> <li>- Néflier</li> <li>- Cognassier</li> <li>- Sureau</li> <li>- Bourdaine</li> <li>- Figuier</li> <li>- Bruyère cendrée</li> <li>- Callune</li> </ul>

- 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.