

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

# COMMUNE DE VENSAC



---

PLU approuvé par D.C.M. 11 août 2012  
1ère Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 2/08/2016  
2ème Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 4/02/2020  
1ère Modification du PLU approuvée par DCM du 28/02/2022

---

# 1<sup>ère</sup> Modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 5 Règlement

---

**METROPOLIS, urbanistes**

10 rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES  
Tél. 05.56.74.95.70

**ATELIER DE PAYSAGE B & JN TOURNIER**

35, rue Buhan  
33000 BORDEAUX  
Tél. : 05.56.79.15.83 - Fax : 05.57.85.92.70

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p. 3</b>
---	-------------

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

<b>CHAPITRE I – Zone UA</b>	<b>p. 9</b>
<b>CHAPITRE II – Zone UB</b>	<b>p. 19</b>
<b>CHAPITRE III – Zone UC</b>	<b>p. 29</b>
<b>CHAPITRE IV – Zone UK</b>	<b>p. 39</b>
<b>CHAPITRE V – Zone 1AU</b>	<b>p. 47</b>
<b>CHAPITRE VI – Zone 1AUt</b>	<b>p. 57</b>
<b>CHAPITRE VII– Zone 2AU</b>	<b>p. 65</b>

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

<b>CHAPITRE VIII – Zone A</b>	<b>p. 71</b>
<b>CHAPITRE IX – Zone N</b>	<b>p. 81</b>
<b>CHAPITRE X – Zone NL</b>	<b>p. 91</b>

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

**Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.**

#### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VENSAC située dans le département de la Gironde.

#### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111-3 ; R111-5 à R111-19 ; R111-28 à R111-30 du code de l'urbanisme.  
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

2. Les dispositions de l'article R 111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

- Les dispositions du code forestier relatives aux servitudes et obligation de débroussaillage : le présent règlement prend en compte l'article L.322-3 du code forestier.

4. Se superposent aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

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

1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Les zones urbaines

**UA** : Zone urbaine dense recouvrant le centre ancien.

**UB** : Zone urbaine de première extension du centre ancien, dense.

**UC** : Zone d'extension urbaine.

**UK** : Zone urbaine affectée aux campings.

- Les zones à urbaniser

**1AU** : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (*ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement*)

**1AUt** : Zone à urbaniser à usage principal d'hébergement touristique

**2AU** : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par modification ou révision*)

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- La zone agricole **A**

- La zone naturelle et forestière **N**

Elle comprend 2 secteurs **Ne** où des constructions à usage d'équipements collectifs peuvent être autorisées sous condition.

- La zone naturelle protégée **NP**

- La zone naturelle littorale **NL**

- La zone naturelle littorale protégée **NLP**

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

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

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

Les dispositions du présent règlement des zones urbaines et à urbaniser dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

## **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre du village. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, dont il convient de préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

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

Dans cette zone, il existe un site riche en vestiges archéologiques pour lesquels il y a lieu de consulter la Direction des Antiquités Historiques avant tous travaux nécessitant des affouillements.

#### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19 et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m, comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
6. Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.  
**Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.**

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage industriel ou d'entrepôt.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole à l'exclusion de l'extension et de la construction de bâtiment nécessaire à l'activité agricole pour les exploitations existantes dans la zone.
- 1.3 - Les terrains de campings ou de caravanes, aires naturelles, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs (à caractère hôtelier).
- 1.5 - Les villages de vacances.
- 1.6 - Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- 1.7 - Les carrières et gravières.
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- 1.9 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- 1.10 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.11 - L'édification ou l'installation d'hébergements insolites (yourtes, tiny house, bulles, igloos,...) ainsi que mobil-homes et caravanes.

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, les travaux, installations et aménagements (visés à l'article R.421-23. du Code de l'Urbanisme), s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- 2.2 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- 2.3 - Toute construction ayant subi un sinistre peut être reconstruite en assurant la reconduction ayant des droits acquis, notamment les surfaces de plancher, dans le respect maximum des dispositions du présent P.L.U. (taille du terrain, implantation, hauteur...).

2.4 - Dans les zones d'isolement à bruit indiquées au plan, les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits.

2.5 - Les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.6 - Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques

4.2 - 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.

4.3 - L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### Eaux pluviales

4.4 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

4.6 - Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

4.7 - Pour tout lotissement ou groupe d'habitations, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion.

4.8 - Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement du dit lotissement ou groupe d'habitations.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.10 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

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

#### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Toute construction ou installation, doit être édifée au nu du mur :

- à l'alignement (en ordre continu et semi continu),
- de 0 à 5 m de l'alignement (en ordre discontinu).

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

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.2 - **Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut-être admise :

- si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse » ;
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions.

La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

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

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

7.1 - **Lorsque la parcelle a une façade de moins de 16 mètres de largeur**, l'implantation sera obligatoirement en ordre continu ou semi-continu. Dans ce dernier cas, les constructions devront être à un minimum de 3m des limites séparatives dont elles ne sont pas contiguës.

7.2 - **Dans les autres cas**, l'ordre discontinu sera autorisé. Les constructions devront s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

7.3 - **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.4 - **Les annexes** peuvent être implantées sur limite séparative avec une hauteur n'excédant pas 3,50m au faîtage.

#### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

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

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

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9m au faîtage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

10.3 – La hauteur des annexes, non accolées à la construction principale, ne doit pas excéder 3,50m au faîtage.

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

##### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

11.1.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

## 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Constructions existantes de type traditionnelle

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

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

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

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

### Constructions neuves

#### a) Toitures

11.2.4 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire, ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

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

11.2.6 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.2.7 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.8 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

#### b) Murs

11.2.9 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.10 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.11 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

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

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

Pour les façades des locaux de nouveaux commerces et de nouveaux artisans, les teintes peuvent déroger à l'alinéa 11.2.12 précédant, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

### c) Clôtures

11.2.14 - Sont autorisés :

#### Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'alignement en vigueur.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois, ferronneries et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface qui peuvent être fixés sur mur bahut de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur. Les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur la voie. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

#### Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface et qui seront installés sans soubassement (celui-ci ne sera possible qu'en cas de nécessité technique et ne devra pas dépasser une hauteur de 30 cm) l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur ; les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur les fonds voisins. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

Dans tous les cas, c'est à dire pour tous les types de clôtures tant sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures pleines sont strictement interdites et cela, quels que soient les matériaux utilisés.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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

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

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

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

### *Constructions à usage d'habitation :*

- 1 place de stationnement par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé :
  - 1 place de stationnement par logement ;
  - en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

### *Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :*

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher,
- Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- Hôtels : - 1 place par chambre,
- Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant,
- Pour les établissements d'enseignement :
  - 4 places de stationnement par classe, hors places personnel,
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
  - le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité (soit une place de stationnement pour trois sièges/fauteuils).

### *Mode de réalisation :*

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

## **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

13. 2 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

13.3 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitations) portant sur plus d'un hectare devront comporter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts communs dont 75 % d'un seul tenant.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UB

Pour les zones urbaines concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comprend un secteur urbain limitrophe avec la commune de Vendays-Montalivet au lieu dit La Lède.

#### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires, notamment aux abords des constructions, sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
6. Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.  
**Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.**

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage industriel ou d'entrepôt.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole à l'exclusion de l'extension et de la construction de bâtiment nécessaire à l'activité agricole pour les exploitations existantes dans la zone.
- 1.3 - Les terrains de campings ou de caravanes, aires naturelles, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs (à caractère hôtelier).
- 1.5 - Les villages de vacances
- 1.6 - Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- 1.7 - Les carrières et gravières.
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs
- 1.9 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- 1.10 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.11 - L'édification ou l'installation d'hébergements insolites (yourtes, tiny house, bulles, igloos,...) ainsi que mobil-homes et caravanes.

### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, les travaux, installations et aménagements (visés à l'article R.421-23. du Code de l'Urbanisme), s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent
- 2.2 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat
- 2.3 - Toute construction ayant subi un sinistre peut être reconstruite en assurant la reconduction ayant des droits acquis, notamment les surfaces de plancher, dans le respect maximum des dispositions du présent P.L.U. (taille du terrain, implantation, hauteur...).

2.4 - Dans les zones d'isolement à bruit indiquées au plan, les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits.

2.5 - Les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.6 - Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques

4.2 - 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.

4.3 - L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### Eaux pluviales

4.4 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

4.6 - Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations, ...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

4.7 - Pour tout lotissement ou groupe d'habitations, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion.

4.8 - Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement du dit lotissement ou groupe d'habitations.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.10 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et

installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

#### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – **Le long de la RD 101 E4 et de la RD 101 E5**, les constructions seront implantées à 10 m. minimum de cet alignement.

6.2 - Le long des autres voies, les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement.

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

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.3 - **Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et, notamment, dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines ;

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de respecter, soit la marge de recul de la construction existante, soit la marge de recul précédemment définie ;

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

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

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

7.1 - Toute construction doit être édifiée en semi-continu ou discontinu, au nu du mur. Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit s'implanter à 3 m. minimum de cette limite

7.2 - **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;

- dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - **Les annexes** peuvent être implantées sur limite séparative avec une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres au faitage.

#### **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Si deux constructions ne sont pas contiguës, la distance minimale entre celles-ci, sur une même parcelle ou une même unité foncière devra être au moins égale à 3 mètres.

Pour la création d'une piscine, la distance de 3 mètres minimum devra être respectée au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

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

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

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9m au faitage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 9 m au faitage.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.4 – La hauteur des annexes, non accolés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faitage.

10.5 – La hauteur des acrotères est limitée à 6m.

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

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### Constructions existantes de type traditionnel

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

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

11.2.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf dans le secteur de Vensac Océan. Ils sont cependant proscrits pour les annexes.

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

#### Constructions neuves

##### a) Toitures

11.2.5 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles de type vernissées sont proscrites.

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

11.2.7 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.2.8 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.9 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

11.2.10 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf dans le secteur de Vensac Océan. Ils sont cependant proscrits pour les annexes.

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

b) Murs

11.2.11 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.12 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.13 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

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

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

Pour les façades des locaux de nouveaux commerces et de nouveaux artisans, les teintes peuvent déroger à l'alinéa 11.2.14 précédant, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur les pans de murs entiers.

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

c) Clôtures

11.2.16 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75m.

Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'alignement en vigueur.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois, ferronneries et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface qui peuvent être fixés sur mur bahut de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur. Les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur la voie. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface et qui seront installés sans soubassement (celui-ci ne sera

possible qu'en cas de nécessité technique et ne devra pas dépasser une hauteur de 30 cm)  
l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,

- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur ; les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur les fonds voisins. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

Dans tous les cas, c'est à dire pour tous les types de clôtures tant sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures pleines sont strictement interdites et cela, quels que soient les matériaux utilisés.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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

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

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

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

*Constructions à usage d'habitation :*

1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé :

- 1 place de stationnement par logement ;
- en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

*Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :*

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher

Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,

Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant,

Pour les établissements d'enseignement :

- 4 places de stationnement par classe, hors places personnel,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité (soit une place de stationnement pour trois sièges/fauteuils).

*Mode de réalisation :*

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

13.2 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

13.3 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitations) portant sur plus d'un hectare devront comporter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts communs dont 75 % d'un seul tenant.

Les défrichements sont interdits.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UC

Pour les zones urbaines concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus, peu équipée. Les constructions seront implantées de préférence en ordre discontinu afin de conserver un caractère diffus à ce secteur.

Dans cette zone, il existe un site riche en vestiges archéologiques pour lequel il y a lieu de consulter la Direction des Antiquités Historiques avant tous travaux nécessitant des affouillements.

#### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
6. Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.  
**Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont**

*le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usages suivants :

- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- forestière,
- entrepôt.

1.2 – Les opérations à usage d'habitation.

1.3 - Les constructions à usage agricole à l'exclusion de l'extension et de la construction de bâtiment nécessaire à l'activité agricole pour les exploitations existantes dans la zone.

1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, aires naturelles, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs (à caractère hôtelier).

1.6 - Les villages de vacances.

1.7 - Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.

1.8 - Les carrières et gravières.

1.9 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

1.10 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...

1.11 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.12 - L'édification ou l'installation d'hébergements insolites (yourtes, tiny house, bulles, igloos,...) ainsi que mobil-homes et caravanes.

## **ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, les travaux, installations et aménagements (visés à l'article R.421-23. du Code de l'Urbanisme), s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent

2.2 - Toute construction ayant subi un sinistre peut être reconstruite en assurant la reconduction ayant des droits acquis, notamment les surfaces de plancher, dans le respect maximum des dispositions du présent P.L.U. (taille du terrain, implantation, hauteur...).

2.3 - Dans les zones d'isolement à bruit indiquées au plan, les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits.

2.4 - Les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.6 - Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

4.2 - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques

4.3 - 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.

4.4 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

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

4.7 - Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées:

- dans les cours d'eau pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage) pour tout projet de construction neuve,
- dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

### Eaux pluviales

4.8 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

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

### **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions seront implantées à 10m minimum de l'alignement.

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

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.2 - **Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de respecter, soit la marge de recul de la construction existante, soit la marge de recul précédemment définie ;

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre.

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

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées, avec une distance minimum de 3m entre la construction au point le plus proche des limites séparatives.

7.2 - **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre.

7.3 - **Les annexes** peuvent être implantées sur limite séparative avec une hauteur n'excédant pas 3,50m.

7.4 - Les extensions en prolongement des constructions existantes déjà implantées en limite séparative sont autorisées, à condition qu'elle respecte un recul de 5m par rapport aux autres limites séparatives.

#### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Si deux constructions ne sont pas contiguës, la distance minimale entre celles-ci, sur une même parcelle ou une même unité foncière devra être au moins égale à 3 mètres.  
Pour la création d'une piscine, la distance de 3 mètres minimum devra être respectée au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.

#### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

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

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

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6m au faîtage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 9 m au faîtage.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.4 – La hauteur des annexes, non accolés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faîtage.

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

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### Constructions existantes de type traditionnel

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

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

11.2.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions.

#### Constructions neuves

##### a) Toitures

11.2.4 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

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

11.2.6 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % et être situées dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

11.2.7 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.8 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

11.2.9 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

#### b) Murs

11.2.10 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.11 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.12 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

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

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

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

#### c) Clôtures

11.2.15 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75m.

#### Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'alignement en vigueur.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois, ferronneries et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface qui peuvent être fixés sur mur bahut de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur. Les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur la voie. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

#### Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface et qui seront installés sans soubassement (celui-ci ne sera possible qu'en cas de nécessité technique et ne devra pas dépasser une hauteur de 30 cm) l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur ; les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur les fonds voisins. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

Dans tous les cas, c'est à dire pour tous les types de clôtures tant sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures pleines sont strictement interdites et cela, quels que soient les matériaux utilisés.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement par logement

#### *Mode de réalisation*

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - D'une manière générale, les espaces non bâtis doivent être plantés.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

13.3 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse, composé d'essences locales (chênes, charmes, ...).

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UK

Pour les zones urbaines concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée exclusivement à des équipements de tourisme : terrains de camping et de caravanage ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence.

#### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
6. Les dispositions du présent règlement de la zone UK dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.  
**Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.**

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

1.1 - Les constructions autres que celles nécessaires à l'organisation, au fonctionnement et au gardiennage des terrains de camping et de caravanage.

1.2 - Les constructions et opérations à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôt.

1.3 - Les installations classées.

1.4 - Les carrières et gravières.

1.5 - Le stationnement isolé de caravane et le camping hors terrains aménagés.

1.6 - Les constructions et les opérations à usage d'activités industrielles et artisanales.

1.7 - Les constructions nouvelles et les extensions de constructions à usage agricole et sylvicole.

1.8 - Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.

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

1.10 - Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UK 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les emplacements de camping et de caravaning, les résidences mobiles, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs (à caractère hôtelier), les équipements collectifs d'accompagnement induits par leur présence ainsi que des aires de jeu et de sport liées.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage

2.3 - Les constructions à usage de commerce ou d'équipement directement liées à la zone.

2.4 - Les constructions liés à la gestion de la zone (sanitaires, wc...) directement liées à la zone.

2.5 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ou non nécessaire à la vocation de la zone.

2.6 - Les aires de stationnement directement liées à la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UK 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.6 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

### **ARTICLE UK 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

4.2 - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

## 2 – ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques

4.3 - 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, ou intégrer un système d'assainissement individuel.

4.4 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

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

4.7 - Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées:

- dans les cours d'eau pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage) pour tout projet de construction neuve,
- dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

### Eaux pluviales

4.8 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

## 3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

## 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

#### **ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Toute construction ou emplacement de tente, caravane..., doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

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

7.1 - Toute construction, tout emplacement et tout hébergement doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

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

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

#### **ARTICLE UK 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé

#### **ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

9.1 - La capacité des terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 50 emplacements ou unité d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100m<sup>2</sup>).

9.2 - Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35 m<sup>2</sup> par H.L.L.

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

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

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

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

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9m au faîtage.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

10.3 – La hauteur des acrotères est limitée à 6m.

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

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### Constructions existantes de type traditionnelle

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

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

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

11.2.4 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments recevant du public.

#### Constructions neuves

##### a) Toitures

11.2.5 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

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

11.2.7 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.2.6 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.9 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

11.2.10 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments recevant du public.

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

#### b) Murs

11.2.11 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.12 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.13 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

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

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

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

#### c) Clôtures

11.2.16 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75m.

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

12.1 - Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement suivantes :

- pour les constructions à usage de logement de fonction : deux aires de stationnement par logement ;
- pour les terrains de camping et de caravanage : une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

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

12.3 - Toutes les aires de stationnement doivent être implantées en dehors des voies, sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UK 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Il doit être aménagé un espace commun à usage collectif d'au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UK 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 1 AU

Pour les zones urbaines concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRi.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

#### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
5. Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.  
**Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.**

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôts.
- 1.2 - Les constructions isolées à usage d'habitat, de commerce, de bureaux, d'hôtellerie et de restauration.
- 1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestière.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- 1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- 1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.8 - l'édification ou l'installation d'hébergements insolites (yourtes, tiny house, bulles, igloos,...) ainsi que mobil-homes et caravanes.

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.2 - Les opérations globales d'aménagement à vocation d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :
  - qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum,
  - qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage définis et reportés sur les orientations d'aménagement),
  - qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux,
  - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation isolée,
- de bureaux,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

3.5 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.6 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

4.2 - 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.

4.3 - L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### Eaux pluviales

4.4 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

4.6 - Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.8 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

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

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Les constructions seront implantées à 5 m. minimum de l'alignement.

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

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.2 - **Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet ;
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.3 – Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Toute construction doit être édifée en semi-continu ou discontinu, au nu du mur. Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit s'implanter à 3 m. minimum de cette limite.

7.2 - **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - **Les annexes** peuvent être implantées sur limite séparative avec une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Si deux constructions ne sont pas contiguës, la distance minimale entre celles-ci, sur une même parcelle ou une même unité foncière devra être au moins égale à 3 mètres.

Pour la création d'une piscine, la distance de 3 mètres minimum devra être respectée au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9m au faitage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.3 – La hauteur des annexes, non accolés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faitage.

10.4 – La hauteur des acrotères est limitée à 6m.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### Constructions existantes de type traditionnelle

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

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

11.2.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf sur le secteur de Vensac Océan. Ils sont cependant proscrits pour les annexes.

### Constructions neuves

#### a) Toitures

11.2.4 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

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

11.2.6 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.2.7 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.8 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

11.2.9 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf sur le secteur de Vensac Océan. Ils sont cependant proscrits pour les annexes.

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

#### b) Murs

11.2.10 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.11 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.12 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

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

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

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

c) Clôtures

11.2.15 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75 m.

Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'alignement en vigueur.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois, ferronneries et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface qui peuvent être fixés sur mur bahut de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur. Les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur la voie. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface et qui seront installés sans soubassement (celui-ci ne sera possible qu'en cas de nécessité technique et ne devra pas dépasser une hauteur de 30 cm) l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur ; les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur les fonds voisins. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

Dans tous les cas, c'est à dire pour tous les types de clôtures tant sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures pleines sont strictement interdites et cela, quels que soient les matériaux utilisés.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

**ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- pour les Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;

- dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les établissements d'enseignement : 4 places de stationnement par classe, hors places personnel ;
- dans les bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité (soit une place de stationnement pour trois sièges/fauteuils).

*Mode de réalisation*

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR



## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 1AUt

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains réservés à l'installation d'un parc résidentiel de loisirs (P.R.L.) ou d'une résidence de tourisme.

Elle est destinée à recevoir des habitations légères de loisirs. Aucune construction à usage d'habitations légères de loisirs ne devra dépasser 65m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

#### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
6. Les dispositions du présent règlement de la zone 1AUt dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.  
**Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.**

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1A Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les caravanes, les résidences mobiles.
- 1.2 - Les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé.
- 1.3 - Les constructions et opérations à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôts.
- 1.4 - Les constructions à usage agricole ou forestière.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- 1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

### **ARTICLE 1A Ut 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation devant s'inscrire dans le cadre d'une résidence de tourisme.
- 2.2 - Les habitations légères de loisirs inscrites dans les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.3 - Les constructions à usage commercial liées à un parc résidentiel de loisirs ou à une résidence de tourisme à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière.
- 2.4 - Les logements de fonction intégrés dans un parc résidentiel de loisirs ou dans une résidence de tourisme.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1A Ut 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

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

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Le long des routes départementales, le nombre des accès peut être limité et leur localisation imposée dans l'intérêt de la sécurité.

#### 2 – VOIRIE

3.4 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.5 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.6 - De la même manière, lorsqu'un projet ne concerne qu'une partie de la zone, le plan-masse doit prévoir la possibilité de raccordement ultérieur avec les éventuelles opérations mitoyennes.

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

3.8 - L'emprise des voies piétonnes sera de 4 m. minimum de largeur.

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

### **ARTICLE 1A Ut 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

4.2 - 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.

4.3 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

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

4.6 - Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées:

- dans les cours d'eau pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage) pour tout projet de construction neuve,
- dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

#### Eaux pluviales

4.7 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.8 - Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

4.9 - Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

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

#### **ARTICLE 1AUt 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

#### **ARTICLE 1AUt 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Toute construction ou emplacement de tente, caravane..., doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies ou aux emprises publiques.

6.3 - Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE 1AUt 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

7.2 - Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE 1AUt 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUt 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 - La superficie des hébergements ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

9.3 – Il n'est pas fixé de règles pour les constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

9.4 - Le nombre d'emplacements de H.L.L. ne doit pas excéder 20 par hectare de terrain aménagé. La surface des emplacements est portée à 400 m<sup>2</sup> pour les H.L.L., dont la surface de plancher ne pourra excéder 65 m<sup>2</sup>.

9.5 - La surface de plancher du logement de fonction ne pourra excéder 120 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AUt 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6m au faîtage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs

10.3 – La hauteur des acrotères est limitée à 3m.

## **ARTICLE 1AUt 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### Constructions existantes de type traditionnel

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

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

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

11.2.4 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments recevant du public.

#### Constructions neuves

##### a) Toitures

11.2.5 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

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

11.2.7 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.2.8 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.9 - Dans tous les cas, sont proscrits :

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

11.2.10 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments recevant du public.

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

#### b) Murs

11.2.11 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.12 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.13 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

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

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

#### c) Clôtures

11.2.16 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75 m.

### **ARTICLE 1A Ut 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Pour les H.L.L.: 1 place par H.L.L.

Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération. Des aires d'accueil « visiteur » devront en outre être prévues, à l'intérieur de l'opération, (2 places pour la première tranche de 25 emplacements, puis 1 place par 20 emplacements).

Toutes les aires de stationnement doivent être implantées en dehors des voies, sur l'unité foncière.

#### *Mode de réalisation*

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

### **ARTICLE 1A Ut 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Il doit être aménagé en espace libre (repos, jeux d'enfants ou d'adultes, sport, rassemblement...) au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière.

13.2 - Toute opération doit comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain (résineux ou feuillus) répartis sur l'ensemble de l'opération.

13.3 - Les délimitations d'emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies) une partie tampon doit être laissée autour des sanitaires et des parkings.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1A Ut 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 2AU

Pour les zones urbaines concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

#### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestière.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- 1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1 – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

- 4.1 - Non réglementé

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Non réglementé

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

10.1 - Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 - Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Non règlementé

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**



## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE



**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

Pour les zones agricoles et naturelles concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire

l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

7. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

1.1 - Les constructions non liées à l'activité agricole

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, entrepôts, ... nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante ;

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux, dans le volume existant de la construction,
- les hébergements de plein air.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.3 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sur le même emplacement, en respectant la même emprise au sol, le volume du bâtiment préexistant et à surface équivalente.

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.6 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

#### 2 – VOIRIE

3.3 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.6 - Les voies en impasses de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

4.2 - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

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

4.7 - Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées:

- dans les cours d'eau pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage) pour tout projet de construction neuve,
- dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

#### Eaux pluviales

4.7 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières.

4.8 - Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :  
- 75m par rapport à l'axe des R.D.1215,  
- 15m de l'axe des autres voies.

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

6.2 - **Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de respecter, soit la marge de recul de la construction existante, soit la marge de recul précédemment définie ;
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus ;
- pour la reconstruction de bâtiment détruit en tout ou partie après sinistre ;
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et dont la surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit sur cette limite.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

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

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

10.1 – La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m au faîtage du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur sera limitée à 9m au faîtage par rapport au niveau naturel du sol sauf pour les éléments techniques spécifiques indispensables au bon

fonctionnement de l'activité agricole tels que cuves et silos.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

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

11.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### Constructions existantes de type traditionnel

11.4 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

11.5 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, *etc.*) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

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

11.7 - Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

11.8 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions.

### Constructions neuves

#### a) Toitures

11.9 - Pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'exploitation agricole, les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées.

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

11.11 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.12 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.13 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment,

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

11.14 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

#### b) Murs

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

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

11.16 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair. Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

#### Clôtures

La réglementation des clôtures ne concerne que les constructions à usage d'habitation.

##### Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'alignement en vigueur.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois, ferronneries et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface qui peuvent être fixés sur mur bahut de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur. Les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur la voie. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

##### Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface et qui seront installés sans soubassement (celui-ci ne sera possible qu'en cas de nécessité technique et ne devra pas dépasser une hauteur de 30 cm) l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur ; les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur les fonds voisins. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

Dans tous les cas, c'est à dire pour tous les types de clôtures tant sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures pleines sont strictement interdites et cela, quels que soient les matériaux utilisés.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou

en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

##### 1 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.4 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

##### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.153-19DU CODE DE L'URBANISME.

13.5 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR



## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# N

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

Pour les zones agricoles et naturelles concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs où les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cependant, les zones N regroupent des secteurs où se trouvent des constructions à usage d'habitations qui sont insuffisamment desservies par les réseaux et où la population résidente est composée d'agriculteurs et de personnes n'ayant aucun lien avec l'agriculture.

Elle comprend 2 secteurs différents :

- Deux secteurs Ne, qui regroupent le secteur des équipements de la déchèterie et le secteur des équipements de la station de pompage.
- Un secteur Np, de protection de la zone Natura 2000 caractérisant le canal du Gua

### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

7. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- 1.1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôts, artisanal et commercial,
- 1.3 - Les constructions à usage de stationnement,
- 1.4 – Les constructions nouvelles à usage agricole,
- 1.5 - Les caravanes et mobil homes isolés, les terrains de camping et de caravaning,
- 1.6 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.7 - **En secteurs Np**, toutes les constructions nouvelles y compris celles à usage forestier.
- 1.8 - l'édification ou l'installation d'hébergements insolites (yourtes, tiny house, bulles, igloos,...)

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2.2 - Les extensions des constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières existantes, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

2.3 - Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.

b) L'extension des logements existants non liés à l'exploitation agricole (cette extension pourra être égale à 25% de la surface de plancher du logement existant.

c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, piscines.

d) les changements de destination des constructions qui sont construites en pierre.

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sur le même emplacement, en respectant la même emprise au sol, le volume du bâtiment préexistant et à surface équivalente.

2.5 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.6 - Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

2.7 - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs de production d'énergies bioclimatiques (capteurs solaires, ...), sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.9 - **Dans les secteurs Ne**, les constructions à usage d'équipements collectifs, sportifs ou de loisirs à condition que :

a) les aménagements ne comportant que des constructions légères liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.

c) les aménagements ne portant que sur la reconstruction et/ou l'extension des équipements existants,

d) les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement de la déchèterie et de la station de pompage

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

#### 2 – VOIRIE

3.3 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.6 - Les voies en impasses de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau. (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

4.2 - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des

dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

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

4.7 - Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées:

- dans les cours d'eau pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage) pour tout projet de construction neuve,
- dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

#### Eaux pluviales

4.7 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières.

4.8 - Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75m par rapport à l'axe des R.D.1215,
- 15m de l'axe des autres voies.

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

6.2 - **Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de respecter, soit la marge de recul de la construction existante, soit la marge de recul précédemment définie ;
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus ;
- pour la reconstruction de bâtiment détruit en tout ou partie après sinistre ;
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 50m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit sur cette limite.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

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

9.1 – Non réglementé.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m au faîtage du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur sera limitée à 9m au faîtage par rapport au niveau naturel du sol sauf pour les éléments techniques spécifiques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole tels que cuves et silos.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

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

11.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### Constructions existantes de type traditionnel

11.4 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

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

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

11.7 - Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

11.8 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions.

### Constructions neuves

#### a) Toitures

11.9 - Pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'exploitation agricole, les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées.

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

11.11 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.12 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.13 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment,

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

11.14- Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions.

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

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

#### b) Murs

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

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

11.16 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair. Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

#### c) Clôtures

11.17 - La réglementation des clôtures ne concerne que les constructions à usage d'habitation.

##### Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'alignement en vigueur.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois, ferronneries et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface qui peuvent être fixés sur mur bahut de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur. Les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur la voie. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

##### Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface et qui seront installés sans soubassement (celui-ci ne sera

possible qu'en cas de nécessité technique et ne devra pas dépasser une hauteur de 30 cm)  
l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,

- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur ; les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur les fonds voisins. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

Dans tous les cas, c'est à dire pour tous les types de clôtures tant sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures pleines sont strictement interdites et cela, quels que soient les matériaux utilisés.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### 1 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.4 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 123.1.7<sup>ÈME</sup> DU CODE DE L'URBANISME.

13.5 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## CHAPITRE X

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# NL

**Dans cette zone certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques approuvés par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après. (PPRL et PPRI).**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
7. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

1.1 - Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article NL 2.

### **ARTICLE NL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés en application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

2.1 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2.2 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

2.3 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

2.4 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

2.5 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

#### 2 – VOIRIE

3.3 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.5 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.6 - Les voies en impasses de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### **ARTICLE NL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau. (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

4.2 - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacués

conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

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

#### Eaux pluviales

4.7 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières.

4.8 - Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

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

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

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

## **ARTICLE NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimal 15m de l'axe des voies.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé.

#### **ARTICLE NL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

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

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

10.1 – La hauteur des bâtiments est déterminée par les exigences techniques de l'activité envisagée, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note expose également l'impact du projet sur l'environnement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, la hauteur initiale ne doit pas être dépassée.

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

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

11.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE NL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR