

Commune de LE PIAN-MEDOC

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme

PROCEDURE ANTERIEURE	PROCEDURE EN COURS : ELABORATION DU PLU	
Approbation du POS le : 03/03/1988 Révision partielle le : 26/08/1990 Modification le : 28/06/1990 Révision le : 19/09/1990	Prescrite le 22/07/2009	<h1>4.1</h1>
Approbation du PLU le : 02/10/2006	Projet arrêté le 15/12/2010	
Annulation de la délibération du 02/10/2006 portant approbation du PLU le : 03/06/2009	PLU approuvé le 27/07/2011	

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
REGLES GENERALES	6
ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS	6
ARTICLE IV. ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE V. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	7
ARTICLE VI. AUTRES DISPOSITIONS GENERALES	8
ZONE UA	9
CARACTERE DE LA ZONE	9
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	9
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	9
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	10
ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	10
ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU,	10
D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	10
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	11
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	11
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	12
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	12
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	13
ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	14
ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	15
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	15
ZONE UB	16
CARACTERE DE LA ZONE	16
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	16
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	16
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	17
ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	17
ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	18
ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	18
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	19
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	19
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiment existants avant la date de publication du PLU et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions	19
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	19
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	20
ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	21
ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	22
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	23
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	23
ZONE UC	24

CARACTERE DE LA ZONE	24
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	24
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	24
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	25
ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	25
ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU,	26
D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	26
ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	26
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	27
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	27
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiment existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions	27
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	27
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	28
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	28
ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	29
ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	30
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	31
ZONE UG	32
CARACTERE DE LA ZONE	32
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	32
ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	32
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	33
ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	33
ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU,	33
D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	33
ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	34
ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	34
ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	34
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiments existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions	34
ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	35
ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	35
ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	35
ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	35
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	36
ZONE UY	37
CARACTERE DE LA ZONE	37
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	37
ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	37
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	38
ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	38
ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	38
ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	39
ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	39
ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	39
ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	40
ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	41

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	41
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	42
ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	42
ZONE 1AU	43
CARACTERE DE LA ZONE	43
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	43
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	43
• Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.	43
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	43
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	44
ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	44
ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	44
ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	45
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	45
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	45
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	45
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	46
ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	47
ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	47
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	48
ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	48
ZONE 1AU	49
CARACTERE DE LA ZONE	49
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	49
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	49
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	50
ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	50
ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	51
ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	51
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	52
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	53
ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	54
ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	55
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	55
ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	55
ZONE 2AU	56
CARACTERE DE LA ZONE	56
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	56
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	56
ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	56
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	56
ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	57
ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	57
ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	57
ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	57
ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	57
ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	57

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	57
ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	57
ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	57
ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	57
ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS 57	
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	57
ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	57
ZONE A.....	58
CARACTERE DE LA ZONE.....	58
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	58
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	58
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	58
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL.....	58
ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	58
ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.....	59
ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF 60	
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	60
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	60
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 61	
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	61
ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	63
ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS 63	
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	63
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	63
ZONE N.....	64
CARACTERE DE LA ZONE.....	64
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	64
ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	64
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	65
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	66
ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	66
ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.....	67
ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF 67	
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	68
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	68
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 68	
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	68
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	68
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	69
ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	70
ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS 70	
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	71
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	71

REGLES GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux ARTICLES L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de : Le Pian-Médoc

ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent plan local d'urbanisme se substituent à celles du Plan d'occupation du sol
2. Les dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique sont présentées sur un plan annexé au plan local d'urbanisme.
3. Sont et demeurent aussi applicables les législations spécifiques concernant notamment :
 - Les lois et directives d'aménagement,
 - Les dispositions du code civil, du code rural, du code de l'environnement, du code de l'expropriation, du code forestier, du code de la santé publique, du code de la construction et de l'habitation, du code minier, etc
 - Le règlement sanitaire départemental
 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - Les zones d'aménagement différées
 - Le droit de préemption urbain
 - Les zones d'aménagement concertées
 - Les périmètres sensibles
 - La législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement
 - Les dispositions du décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive
 - Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
 - Les servitudes d'utilité publique définies en annexe.

ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

Le PLU délimite des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N).

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés, permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Ainsi le PLU de la commune Le Pian-Médoc distingue :

- la zone urbaine U, comprenant les secteurs UA, UB, UC, UG, UY
- les zones à urbaniser à court terme 1AU et à long terme 2AU et les zones à vocation économique ou artisanale à aménager à court terme 1AU Y
- la zone agricole A
- la zone naturelle N comprenant plusieurs secteurs.

Les documents graphiques, en outre, font apparaître :

- les **espaces boisés classés** (E.B.C.) en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans ces espaces, toutes les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclarations préalables.
- les **emplacements réservés** (E.R.) pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-2 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme ;
- les **servitudes de mixité sociale**, instaurées pour favoriser la réalisation de programmes de logements avec mixité sociale, et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.2 b et R.123.12.1.f du Code de l'Urbanisme ;
- les **éléments de paysage identifiés** conformément à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE IV. ADAPTATIONS MINEURES

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

Seules des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, vestiges archéologiques)
- La configuration des terrains
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur)

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

ARTICLE V.PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Pour les zones sensibles, conformément au décret n°86-192, relatif à la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et aux articles R111.3.2 et R.442.6 du Code de l'Urbanisme, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis sur tout dossier de permis de construire, de démolir, de lotir, d'installation et travaux divers. Toute opération de lotir est par ailleurs soumise à cette procédure et ce, quelle que soit sa localisation et non seulement en secteur sensible.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322.1 et 322.2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

La carte de recensement de ces zones sensibles est en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire national, ce qui peut faire évoluer ultérieurement le périmètre du territoire communal concerné par certaines de ces mesures et en particulier le nombre de permis de construire soumis à cette procédure.

Un pétitionnaire qui projette de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux a la possibilité d'auto-saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si son projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure.

ARTICLE VI. AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

Dans chaque zone, toute construction ayant subi un sinistre, peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis, notamment de surfaces de plancher, autant que possible dans le respect maximum des dispositions du présent plan local d'urbanisme (implantation, hauteur...).

Cette disposition ne dispense pas de l'obligation de l'obtention, en préalable de la reconstruction, d'un permis de construire.

Toute parcelle délaissée de terrain non utilisée dans une opération de lotissement ou de groupement d'habitation et d'une superficie insuffisante pour conduire une autre opération est immédiatement zonée en U sans attendre une modification du PLU.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone mixte à vocation principale d'habitat correspondant au centre ancien du bourg et des hameaux élargis. Elle se caractérise par un tissu de constructions denses, continues et semi continues et mixtes (habitat, commerces de proximité, bureaux, services, artisanat).

Un secteur est distingué :

- secteur **UAr**, secteur déjà urbanisé dans lesquelles le risque de remontée de nappe phréatique est à prendre en compte. (périmètre tel que défini dans le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés « Enveloppe territoriale des principales zones humides » en novembre 2010)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole,
- Les campings et caravanes ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UA 2.
- En secteur UAr, toutes excavations de sol y compris niveau en sous-sol et niveau semi enterré de toutes constructions

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des servitudes, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- En secteur UAr le seuil de toutes les constructions devra être de 40 cm au dessus du terrain naturel
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports, ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions, dans les limites de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinq logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour. Cette limitation de cinq logements ne s'applique pas aux secteurs réservés au titre de la mixité sociale sous réserve que les prescriptions relatives à l'accès des véhicules soient respectées.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7.00 mètres pour une emprise totale de 10 mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'au moins une piste ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau d'éclairage reste privé sur les voies privées.

En vertu de l'article L332-15 du Code de l'urbanisme, il y a obligation pour les opérateurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'absence de réseau public, outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonomes devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Dans le cas de lotissement, il conviendra de prévoir la mise en place d'un réseau de type séparatif à l'intérieur des opérations dans l'attente de leur branchement sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées ou par la reconstruction de bâti préexistant.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de rétention, fossés, noues, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur UAr, afin de prendre en compte le risque de remontée de nappe phréatique, le seuil des constructions devra être 40 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m² sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une habitation pavillonnaire dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions principales devront être réalisées en recul de 5.00 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou en continuité avec le bâti contigu lorsque le recul est supérieur ou inférieur à 5.00m.

Les constructions nouvelles seront implantées en ordre continu ou semi-continu sur tous les niveaux, à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir du recul de 5.00 mètres.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul est admise sous les conditions suivantes :

- Si une clôture maçonnée est construite en limite de propriété
- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul ; la limite d'implantation est alors 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.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

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

Pour les constructions implantées en ordre **semi-continu**, dans la bande de 15 m, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4.00 mètres.

Les annexes de l'habitation (garage, cellier,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 15.00 mètres soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faîtage de 3.50m maximum, soit à une distance au moins égale à 4.00 mètres de toutes limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiments existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions.

Les annexes ne sont pas autorisées en façade sur rue.

Dans le cas d'implantation de piscines, un recul du bassin d'une distance de 4,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives est obligatoire

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout du toit avec un minimum de 4.00 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et abris de jardin stipulés à l'article UA 7.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il est fixé une emprise au sol de :

- 100 % dans la bande de 15 mètres précisée à l'article UA 7
- 20 % au delà de cette bande de 15 mètres.
- Une emprise supérieure peut être admise : pour les constructions destinées à l'artisanat ou au commerce. Dans ce cas, pour la partie du terrain située au delà de la bande des 15 mètres, l'emprise des constructions pourra atteindre 50 %.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Par ailleurs, cette hauteur peut être dépassée :

- En 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 en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 37 %.

Les faitages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux constructions voisines et aux voies.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal ou romanes, de préférence vieilles.

Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que dans le cas de réfection ou extension de constructions existantes.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'acole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Façades : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de couleur du bois naturel ou claire est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ou d'apparence bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les annexes de moins de 10 m², il est autorisé une couverture de type différent.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Les ouvrages annexes d'équipements de réseaux (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage et autres...) doivent être intégrés à leur environnement proche : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles et façades en aspect pierre, enduits, bois

Clôtures : La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).

- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.50 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,50 mètres de hauteur,

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement dont la surface est inférieure à 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette, 2 places de stationnement par logement à partir de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de SHON.

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération.

En toutes zones urbaines (UA, UB, UC, UY), obligation des propriétaires de débroussailler la totalité de leur parcelle et de maintenir en état débroussaillé, conformément au Règlement départemental de Protection de la Forêt contre les incendies de Gironde

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un **tissu périphérique autour des noyaux urbains d'origine** du bourg et des hameaux, moyennement dense, discontinu, mixte (habitat, commerces de proximité, bureaux, services, artisanat) Sur cette zone sont inscrits des secteurs de servitude de mixité sociale pour la réalisation de logements locatifs sociaux permettant une diversité des types d'habitat.

Deux secteurs sont distingués :

- secteur UBh, affecté exclusivement à l'hébergement hôtelier et de tourisme (au lieu-dit Pont Bernet)
- secteur UBa affecté à l'habitation, secteur du lotissement du Lac, destiné à conserver leur forme urbaine d'origine.
- secteur **UBr**, secteur déjà urbanisé dans lesquelles le risque de remontée de nappe phréatique est à prendre en compte. (périmètre tel que défini dans le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés « Enveloppe territoriale des principales zones humides » en novembre 2010)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole, ainsi que les installations classées, lorsqu'elles sont sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UB2,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature, les carrières,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées soumis à déclaration, à enregistrement ou à autorisation
- En secteur UBr, toutes excavations de sol y compris niveau en sous-sol et niveau semi-enterré de toutes constructions

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans les zones de servitude de mixité sociale, les constructions à usage d'habitation sous réserve de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements

créés et de fixer à 1 le nombre de logement locatif social pour les opérations de 3 à 5 logements et à 2 logements locatifs sociaux pour les opérations entre 6 et 7 logements . .

- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions, aux conditions qu'ils soient limités à 100 m2 et ne dépassent pas plus de 2 mètres de dénivelé,
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des servitudes, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- En secteur UBr le seuil de toutes les constructions devra être de 40 cm au dessus du terrain naturel
- En secteur UBh, les constructions nouvelles sont autorisées à la condition qu'elles soient à caractère d'hébergement hôtelier et de tourisme.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres ainsi qu'une longueur maximale de 80 mètres.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de six constructions. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7.00 mètres pour une emprise totale de 10 mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'au moins une piste ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau d'éclairage reste privé sur les voies privées.

En vertu de l'article L332-15 du Code de l'urbanisme, il y a obligation pour les opérateurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Dans le cas de lotissement, il conviendra de prévoir la mise en place d'un réseau de type séparatif à l'intérieur des opérations dans l'attente de leur branchement sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur UBr, afin de prendre en compte le risque de remontée de nappe phréatique, le seuil des constructions devra être 40 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m² sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une habitation pavillonnaire dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec Saint-Aubin, classée à grande circulation.
- 25 mètres de l'axe des RD2, RD208 et RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec Ludon-Médoc, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire,
- 5 mètres à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

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

Au-delà de ce recul, la construction devra être inscrite dans une bande constructible maximale de 20 mètres.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant dans une bande constructible maximale de 20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux cas suivants :

- Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Aux annexes qui devront obligatoirement s'implanter en fond de parcelle si elles ne sont pas intégrées dans la construction principale, sauf en ce qui concerne les opérations d'habitat collectif.
- Aux reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants avant l'approbation du présent PLU et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.

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

Les constructions nouvelles seront implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4.00 mètres des limites séparatives (comptée horizontalement de tout point de la construction), sauf en UBa où le recul sera de 8.00 mètres.

Un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'axe de cet écoulement.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

Les annexes de l'habitation (garage, cellier,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 20.00 mètres soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faitage de 3.50m maximum, soit à une distance au moins égale à 4.00 mètres de toutes limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiment existants avant la date de publication du PLU et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout avec un minimum de 4.00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et abris de jardin.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UB, UBa, UBr et UBh, il est fixé une emprise au sol maximale de :

- 30 % lorsque le mode principal d'utilisation est l'habitation,
- 50 % dans les autres cas.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6.00 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas de groupement d'habitations, il sera porté une attention toute particulière à l'aspect qualitatif des façades.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 37 %.

Les faitages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux constructions voisines et aux voies.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles.

-Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de constructions existantes.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » .

Façades : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel ou claires est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ou d'apparence bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.
Pour les annexes de moins de 10 m², il est autorisé une couverture de type différent.
L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.
Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.
Les ouvrages annexes d'équipements de réseaux (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage et autres...) doivent être intégrés à leur environnement proche : tuiles canal ou romanes de préférence vieillies et façades en aspect pierre, enduits, bois

Clôtures : La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.50 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,50 mètres de hauteur,

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée

Ces différents types de clôtures ne devront pas présenter de forme courbe dans le plan vertical séparant les domaines public et privé.

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage...) doivent être intégrés à leur environnement proche-

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement dont la surface est inférieure à 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, 2 places de stationnement par logement à partir de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de SHON.
Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : 1 place par 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 15 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Cet espace commun pourra être associé, en partie, à la voirie de desserte, à la condition que sa conception, par ses caractéristiques techniques et la nature de son revêtement de surface, ne privilégie pas la circulation et le stationnement automobile.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

En toutes zones urbaines (JA, UB, UC, UY), obligation des propriétaires de débroussailler la totalité de leur parcelle et de maintenir en état débroussaillé, conformément au Règlement départemental de Protection de la Forêt contre les incendies de Gironde.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé :

- En secteurs UB, UBa et UBr, à 0,30. Un dépassement de C.O.S. de 20% sera possible pour les opérations réalisées dans les secteurs de servitude de mixité sociale, conformément à l'application des articles L127-1 et L127-2 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les destinations autres que l'habitation et en secteur UBh à 0.50

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine mixte peu dense : tissu urbain discontinu; zone de transition, ayant une fonction de zone tampon entre les zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) et les zones urbaines denses et moyennement denses (UA et UB).

Sur cette zone sont inscrits des secteurs de servitude de mixité sociale pour la réalisation de logements locatifs sociaux permettant une diversité des types d'habitat.

Un secteur est distingué :

- secteur **UCr**, secteur déjà urbanisé dans lesquelles le risque de remontée de nappe phréatique est à prendre en compte. (périmètre tel que défini dans le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés « Enveloppe territoriale des principales zones humides » en novembre 2010)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie, et la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole,
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UC2,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature, les carrières,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ou à enregistrement
- En secteur UCr, toutes excavations de sol y compris niveau en sous-sol et niveau semi enterré de toutes constructions

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans les zones de servitude de mixité sociale, les constructions à usage d'habitation sous réserve de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements créés et de fixer à 1 le nombre de logement locatif social pour les opérations de 3 à 5 logements et à 2 logements locatifs sociaux pour les opérations entre 6 et 7 logements .

- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions, aux conditions qu'ils soient limités à 100 m² et ne dépassent pas plus de 2 mètres de dénivelé,
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des servitudes, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- En secteur UCr le seuil de toutes les constructions devra être de 40 cm au dessus du terrain naturel

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres) .

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

En dehors des opérations réalisées dans les emplacements réservés au titre de la mixité urbaine, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de six constructions. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7 mètres pour une emprise totale de 10 mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'au moins une piste cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau d'éclairage reste privé sur les voies privées.

En vertu de l'article L332-15 du Code de l'urbanisme, il y a obligation pour les opérateurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Dans le cas de lotissement, il conviendra de prévoir la mise en place d'un réseau de type séparatif à l'intérieur des opérations dans l'attente de leur branchement sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur UCr, afin de prendre en compte le risque de remontée de nappe phréatique, le seuil des constructions devra être 40 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale du terrain nécessaire à la construction ne pourra pas être inférieure à 800 m² pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une habitation pavillonnaire dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec St Aubin, classée à grande circulation.
- 25 mètres de l'axe des RD2, RD208 et RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec Ludon-Médoc, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire,
- 15 mètres à l'alignement des autres voies existantes ou à créer,
- 5 mètres dans les opérations réalisées dans les secteurs réservés au titre de la mixité sociale.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant dans une bande constructible maximale de 20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Aux annexes qui devront obligatoirement s'implanter en fond de parcelle si elles ne sont pas intégrées dans la construction principale, sauf en ce qui concerne les opérations d'habitat collectif.
- Aux reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 6.00 mètres.

Un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'axe de cet écoulement.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Dans les opérations réalisées dans les secteurs réservés au titre de la mixité urbaine, les constructions nouvelles pourront être implantées en ordre discontinu, en ordre semi-continu ou en ordre continu.

Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

Les annexes de l'habitation (garage, cellier,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 20.00 mètres soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faitage de 3.50m maximum, soit à une distance au moins égale à 4.00 mètres de toutes limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiment existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout, avec un minimum de 8.00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et abris de jardin.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UC et UCr, il est fixé une emprise au sol maximale de 20 %.
Dans le cas des opérations réalisées dans les secteurs de servitude de mixité sociale, cette emprise au sol maximale est portée à 30%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.
La hauteur des constructions ne pourra excéder 6.00 mètres à l'égout du toit,
Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 37 %.

Les faitages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux constructions voisines et aux voies.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles.

Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que lors de réfections ou extensions d'une construction existante couverte d'ardoise-

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Façades : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel ou claire est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ou d'apparence bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Pour les annexes de moins de 10 m2, il est autorisé une couverture de type différent.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Les ouvrages annexes d'équipements de réseaux (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage et autres...) doivent être intégrés à leur environnement proche : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles et façades en aspect pierre, enduits, bois

Clôtures : La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.50 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,50 mètres de hauteur,

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Ces différents types de clôtures ne devront pas présenter de forme courbe dans le plan vertical séparant les domaines public et privé.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement
Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement dont la surface est inférieure à 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette, 2 places de stationnement par logement à partir de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de SHON.

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :, 1 place par 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées

aux services communs, et 1 place par 140 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 15 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Cet espace commun pourra être associé, en partie, à la voirie de desserte, à la condition que sa conception, par ses caractéristiques techniques et la nature de son revêtement de surface, ne privilégie pas la circulation et au stationnement automobile.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

En toutes zones urbaines (UA, UB, UC, UY), obligation des propriétaires de débroussailler la totalité de leur parcelle et de maintenir en état débroussaillé, conformément au Règlement départemental de Protection de la Forêt contre les incendies de Gironde

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,30.

Un dépassement de C.O.S. de 20% sera possible pour les opérations réalisées dans les secteurs de servitude de mixité sociale, conformément à l'application des articles L123-2-b et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone à vocation d'implantation privilégiée d'équipements publics et de services urbains.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes constructions autres que les équipements publics, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les équipements publics, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics à la condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ou le voisinage.
- Les affouillements et exhaussement de sol, à condition qu'ils soient nécessaires pour des raisons techniques de construction
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
 - Qu'elle ne présente pas de risque ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
 - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11mètre, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres) .

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau d'éclairage reste privé sur les voies privées.

Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et matières usées, même traitées, est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l.s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains.....).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m² sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une habitation pavillonnaire unifamiliale dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec St Aubin, classée à grande circulation.
- 25 mètres de l'axe des voies RD208 et RD211, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire,
- 15 mètres à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Aux annexes,
- Aux reconstructions, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

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

Les constructions nouvelles seront implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'axe de cet écoulement.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Les annexes séparées des constructions principales peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiments existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Seuil de construction : le seuil de construction doit être 30 cm au-dessus du terrain naturel.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera conforme à l'usage de l'équipement projeté.

ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée aux services et activités industrielles, artisanales et commerciales.

On distingue trois secteurs :

- Un secteur UYa correspondant à des constructions et installations à caractère commercial,
- Un secteur UYb correspondant à des constructions et installations à caractère artisanal,
- Un secteur UYc correspondant à des installations à caractère industriel soumise à autorisation/déclaration ICPE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sauf celles précisées en UY2,
- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules et les installations d'élimination de déchets,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors d'un terrain aménagé,
- Carrières et gravières.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous condition :

- Les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal : l'habitation devra être incluse dans le bâtiment d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des servitudes à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

Par ailleurs, les constructions et installations sont autorisées à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ou le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. À cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit canaliser à ses frais, avec une buse de diamètre et de résistance conforme aux indications qui lui seront données par les services techniques responsables.

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales sont interdits.

Les accès à la voie publique devront être, autant que faire se peut, regroupés de manière à constituer un ordonnancement facilitant la lisibilité et la sécurité sur la voie publique.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7 mètres pour une emprise totale minimale de 10 mètres, et permettre l'écoulement des eaux pluviales. Elle devra comporter deux trottoirs dont un pourvu d'une bande cyclable.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau d'éclairage reste privé sur les voies privées.

Assainissement - eaux usées

Toute construction d'activité, ou à usage d'habitation générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m² sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'un logement intégré au bâtiment d'activité dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec St Aubin, classée à grande circulation.
- 25 mètres de l'axe des voies RD2, RD208 et RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec Ludon-Médoc, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire,
- 10 m de la limite de la voie.

Toutefois, il doit être maintenu une zone non aedificandi de 25 mètres depuis l'axe de la voie desservant la parcelle.

Pour les parcelles d'angle de voies publiques ne comportant pas d'accès, un recul de 20 mètres depuis la voie publique est imposé.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 4.00 mètres.

Un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Les constructions annexes devront être incorporées ou accolées à la construction principale.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée et dans le cas d'annexes supplémentaires ou non à construire postérieurement à l'existence d'un bâtiment principal, des annexes séparées sont tolérées à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient édifiées à une distance au moins égale à 4.00 mètres d'une limite séparative.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

De même, l'extension des habitations construites antérieurement à l'entrée en vigueur du P.L.U. seront tolérées à 4,00 mètres de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4.00 mètres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il est fixé une emprise au sol des constructions maximale de 50 %.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur UYa et UYc, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9.00 mètres à l'égout du toit dans une première bande constructible de 10 mètres d'épaisseur,
- 15.00 mètres à l'égout du toit, au-delà.

En secteur UYb, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 6.00 mètres à l'égout du toit dans une première bande constructible de 10 mètres d'épaisseur,
- 9.00 mètres à l'égout du toit, au-delà.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées etc....).

De même, dans le cas de la réalisation de bureaux dans la première zone constructible, l'édification en R+1 pourra être autorisée si les besoins du programme de construction le nécessitent.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisés avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Il en est de même des façades pour lesquelles l'emploi d'autres matériaux (bardages métalliques par exemple) pourra être admis.

D'une manière générale, toute construction, installation, aménagement peut-être refusé ou soumis à modification dans les conditions prévues aux articles R.111.14.2. et R.111.21. du Code de l'Urbanisme, si l'aspect extérieur porte préjudice au site environnant pour des raisons de qualité architecturale, d'implantation, de non intégration ou de non adaptation au sol.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Aspect des constructions

L'aspect extérieur des constructions devra être conçu dans un souci d'intégration et d'harmonie.

L'usage de matériaux traditionnels ou modernes devra être motivé par la conception architecturale générale de la construction.

Les enseignes lumineuses de type « néon » sont interdites, les éclairages indirects de façade sont autorisés.

Annexes

Les ouvrages annexes d'équipements de réseaux (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage et autres...) doivent être intégrés à leur environnement proche : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles et façades en aspect pierre, enduits, bois

Clôtures :

La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

Elles devront être constituées au minimum de haies vives sur les limites parcellaires donnant sur la voie publique et sur la limite parcelle de fond.

Les haies vives pourront, si nécessaire, être doublées de grilles ou de grillage avec ou sans mur bahut.

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

En outre, elle devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

Les grillages et les portails seront traités le plus discrètement possible. Un recul de 5 mètres des portails depuis la voie publique est exigé de manière à sécuriser l'accès à la voie publique.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface hors œuvre de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre d'usage industriel et de maintenance,
- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre d'usage d'entrepôt et d'exposition.
- Pour les commerces : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement.

Une note spécifique devra être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître le fonctionnement de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers et des véhicules utilitaires.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés. On compte un arbre de haute ou moyenne tige choisi parmi les essences locales tous les 50 m².

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.

- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article UY11 – clôtures. Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements. Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

En toutes zones urbaines (UA, UB, UC, UY), obligation des propriétaires de débroussailler la totalité de leur parcelle et de maintenir en état débroussaillé, conformément au Règlement départemental de Protection de la Forêt contre les incendies de Gironde

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains encore non équipés, ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte, sous la forme d'opérations d'une taille minimale, destinée aux activités artisanales ou commerciales.

Elle comprend deux secteurs à proximité de la RD 2 route de Pauillac.

On distingue :

- Un secteur 1AUYa correspondant à un secteur destiné aux installations à caractère commercial au Nord
- Un secteur 1AUYb correspondant à un secteur destiné aux installations à caractère artisanal au Sud.

L'urbanisation de toute ou partie de cette zone ne pourra être autorisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son articulation avec le tissu urbain existant.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles spécifiées à l'article 1AUY2,
- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules et les installations d'élimination de déchets,
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors d'un terrain aménagé,
- Les carrières et gravières.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUY 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les opérations et constructions suivantes sont autorisées, en fonction de la vocation des secteurs et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, notamment dans le cas où le terrain fait partie d'un ensemble plus vaste, le projet s'y rapportant devant obligatoirement faire état d'un projet d'ensemble :

- Les constructions d'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal.

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des servitudes à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. À cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit canaliser à ses frais, avec une buse de diamètre et de résistance conformes aux indications qui lui seront données par les services techniques responsables.

Les accès à la voie publique devront être, autant que faire se peut, regroupés de manière à constituer un ordonnancement facilitant la lisibilité et la sécurité sur la voie publique.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7 mètres pour une emprise totale minimale de 10 mètres, et permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau d'éclairage reste privé sur les voies privées.

Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE 1AU Y 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE 1AU Y 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec St Aubin, classée à grande circulation.
- 25 mètres de l'axe de la RD2, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire,
- 10 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, il doit être maintenu une zone non aedificandi de 25 mètres depuis l'axe de la voie desservant la parcelle.

Pour les parcelles d'angle de voies publiques ne comportant pas d'accès, un recul de 20 mètres depuis la voie publique est imposé.

Les équipements d'infrastructure peuvent être autorisés à s'implanter différemment suivant leur nature et leur destination.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE 1AU Y 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 4.00 mètres.

Un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Les constructions annexes devront être incorporées ou accolées à la construction principale.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée et dans le cas d'annexes supplémentaires ou non à construire postérieurement à l'existence d'un bâtiment principal, des annexes séparées sont tolérées à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout des toitures et qu'elles soient édifiées à une distance au moins égale de 4.00 mètres d'une limite séparative.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

ARTICLE 1AU Y 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4.00 mètres.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUy, il est fixé une emprise au sol maximale de 50 %.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUYa, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9.00 mètres à l'égout du toit dans une première bande constructible de 10 mètres d'épaisseur,
- 15.00 mètres à l'égout du toit, au-delà.

En secteur 1AUYb, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 6.00 mètres à l'égout du toit dans une première bande constructible de 10 mètres d'épaisseur,
- 9.00 mètres à l'égout du toit, au-delà.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées etc....).

De même, dans le cas de la réalisation de bureaux dans la première zone constructible, l'édification en R+1 pourra être autorisée si les besoins du programme de construction le nécessitent.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisés avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Il en est de même des façades pour lesquelles l'emploi d'autres matériaux (bardages métalliques par exemple) pourra être admis.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies nouvelles ».

Aspect des constructions

L'aspect extérieur des constructions devra être conçu dans un souci d'intégration et d'harmonie.

L'usage de matériaux traditionnels ou modernes devra être motivé par la conception architecturale générale de la construction.

Les enseignes lumineuses de type « néon » sont interdites, les éclairages doux de façade sont autorisés.

Annexes

Les ouvrages annexes d'équipements de réseaux (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage et autres...) doivent être intégrés à leur environnement proche : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles et façades en aspect pierre, enduits, bois

Clôtures :

La construction d'une clôture est soumise à autorisation (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

Elles devront être constituées au minimum de haies vives sur les limites parcellaires donnant sur la voie publique et sur la limite de fond de la parcelle.

Les haies vives pourront, si nécessaire, être doublées de grilles ou de grillage avec ou sans mur bahut. L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

En outre, elle devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

Les grillages et les portails seront traités le plus discrètement possible. Un recul de 5 mètres des portails depuis la voie publique est exigé de manière à sécuriser l'accès à la voie publique.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

ARTICLE 1AUJ 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre d'usage industriel et de maintenance,
- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre d'usage d'entrepôt et d'exposition.
- Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette totale des bâtiments,
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 8 m² de surface hors œuvre nette totale des bâtiments, au dessus de 30 m².

Une note spécifique devra être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître le fonctionnement de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers et des véhicules utilitaires.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AUJ 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés. On compte un arbre de haute ou moyenne tige choisi parmi les essences locales tous les 50 m².

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article 1AUY11 – clôtures.

Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains encore non équipés, ouverts à l'urbanisation, sous la forme d'opérations groupées, à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces de proximité et artisanat, tourisme et loisirs.

Elle comprend plusieurs sites : « Luget-Louens », « Chemin Rouge-Renaurey-Génissan », « Bourguignon » « Poujeau de la Prade » et « Les Pourrey »

Un secteur est distingué :

- secteur 1AUr à urbaniser dans lequel le risque de remontée de nappe phréatique est pris en compte. (périmètre tel que défini dans le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés « Enveloppe territoriale des principales zones humides » en novembre 2010)

L'urbanisation de toute ou partie de cette zone ne pourra être autorisée à court terme qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son équipement général.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie, et la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole,
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article UB2,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées soumis à déclaration, à enregistrement ou à autorisation
- En secteur **1AUr**, toutes excavations de sol y compris niveau en sous-sol et niveau semi-enterré de toutes constructions

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de servitude de mixité sociale à hauteur de 30% minimum de logements locatifs sociaux créés par rapport au nombre total de logements

créés et de fixer à 1 le nombre de logement locatif social pour les opérations de 3 à 5 logements et à 2 logements locatifs sociaux pour les opérations entre 6 et 7 logements.

- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions, aux conditions qu'ils soient limités à 100 m² et ne dépassent pas plus de 2 mètres de dénivelé,
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des servitudes à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- En secteur 1AUr le seuil de toutes les constructions devra être de 40 cm au dessus du terrain naturel

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit conformément à l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres) .

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

En dehors des opérations réalisées dans les emplacements réservés au titre de la mixité urbaine, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de six constructions. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7.00 mètres pour une emprise totale de 10 mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'au moins une piste ou bande cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute opération d'habitation de plus de 5 lots, le stationnement pour les visiteurs sera prévu.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau d'éclairage reste privé sur les voies privées.

En vertu de l'article L332-15 du Code de l'urbanisme, il y a obligation pour les opérateurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Dans le cas de lotissement, il conviendra de prévoir la mise en place d'un réseau de type séparatif à l'intérieur des opérations dans l'attente de leur branchement sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur 1AUr, afin de prendre en compte le risque de remontée de nappe phréatique, le seuil des constructions devra être 40 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec St Aubin, classée à grande circulation.
- 25 mètres de l'axe des RD2, RD208 et RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec Ludon-Médoc, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire,
- 15 mètres à l'alignement des autres voies existantes ou à créer,
- 5 mètres dans les opérations réalisées dans les secteurs réservés au titre de la mixité urbaine.

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant dans une bande constructible maximale de 20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Aux annexes qui devront obligatoirement s'implanter en fond de parcelle si elles ne sont pas intégrées dans la construction principale, sauf en ce qui concerne les opérations d'habitat collectif.
- Aux reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahier des charges de ces lotissements.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 4 m.

Un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'axe de cet écoulement.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Dans les opérations réalisées dans les secteurs réservés au titre de la mixité urbaine, les constructions nouvelles pourront être implantées en ordre discontinu, en ordre semi-continu ou en ordre continu.

Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

Les annexes de l'habitation (garage, cellier,...) non accolées à la construction principale peuvent être implantées au-delà de la bande de 20,00 mètres soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres en limite séparative avec une hauteur de faitage de 3,50m maximum, soit à une distance au moins égale à 4,00 mètres de toutes limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages techniques à usage public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiment existants avant la date de publication du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon ces prescriptions.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout du toit, avec un minimum de 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et abris de jardin.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il est fixé une emprise au sol maximale de 30 %.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.
Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 37 %.
Les faitages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux constructions voisines et aux voies.
Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal ou romanes, de préférence vieilles.
Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.
La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'acole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Façades : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.
Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.
L'utilisation des lasures de teinte bois naturel ou claire est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.
Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.
Pour les annexes de moins de 10 m², il est autorisé une couverture de type différent.
L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.
Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.
Les ouvrages annexes d'équipements de réseaux (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage et autres...) doivent être intégrés à leur environnement proche : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles et façades en aspect pierre, enduits, bois

Clôtures : La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.50 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,50 mètres de hauteur,

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

Ces différents types de clôtures ne devront pas présenter de forme courbe dans le plan vertical séparant les domaines public et privé.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement jusqu'à 150 m² de SHON, puis 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement dont la surface est inférieure à 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette, 2 places de stationnement par logement à partir de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de SHON.

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :, 1 place par 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette,

dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- **arbres** : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- **arbustes** : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 15 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Cet espace commun pourra être associé, en partie, à la voirie de desserte, à la condition que sa conception, par ses caractéristiques techniques et la nature de son revêtement de surface, ne privilégie pas la circulation et au stationnement automobile.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,30.

Un dépassement de C.O.S. de 50% sera possible pour les opérations réalisées dans les secteurs de servitude de mixité sociale, conformément à l'application de l'article L123 du Code de l'Urbanisme.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend plusieurs sites localisés

- au centre de la commune à « Bertranot », « La Coudane », « Le Colomier », « Le Buc », « Renaurey », « Aux Perreyres », « Alis », « PontetEst », « Pontet Ouest » ;
- au sud à « A Ardouin », « Bourguignon » ;
- à l'ouest « Parge » et « Au Garlic » et
- au nord à « Bernet », « Bourgramon » et « A ChantGrue ».

L'urbanisation de toute ou partie de cette zone ne pourra être autorisée à long terme qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son équipement général.

Une servitude de mixité sociale de 30% minimum de logements locatifs sociaux sera imposée pour l'ouverture à l'urbanisation de toutes zones 2AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie, et la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les campings et caravanages ainsi que le stationnement de caravanes ou mobil homes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- Les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées soumis à déclaration, à enregistrement ou à autorisation

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

**ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES
OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU,
D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI
DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE
LEURS ABORDS**

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX
ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle peu équipée dont le caractère rural et agricole doit être protégé, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces terres sont pour l'essentiel occupées par la vigne et la prairie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées, dans une recherche d'intégration architecturale et paysagère.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- En zone naturelle, les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'application de l'article L.131 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions, aménagements, installations, restaurations, extensions, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations classées si elles sont directement liées à l'exploitation agricole sur laquelle elles sont implantées.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des servitudes à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

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

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

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinq logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7.00 mètres pour une emprise totale de 10.00 mètres, disposera de deux trottoirs et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau d'éclairage reste privé sur les voies privées.

Assainissement - eaux usées

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m² sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une habitation pavillonnaire unifamiliale dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs du schéma général d'assainissement.

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole seront implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec St Aubin, classée à grande circulation.
- 25 mètres de l'axe des RD2, RD208 et RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec Ludon-Médoc, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire,
- 15 mètres à l'alignement des autres voies existantes.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour la reconstruction, les extensions, aménagements ou restauration de constructions existant avant la publication du P.L.U., dès lors qu'elles ne contrarient pas les dispositions de l'article A 2,
- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement,
- Pour les constructions liées à la proximité de la route lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas d'une extension le recul sera au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les agrandissements et annexes de constructions existantes doivent être réalisés :

- Soit avec un recul au moins égale à celui de la construction existante (s'ils sont situés à une distance inférieure ou égale à 10 mètres de la construction existante),
- Soit avec un recul tel que défini au paragraphe précédent du présent article.

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

Les constructions seront implantées avec un retrait par rapport à ces limites au moins égale à 4.00 mètres. Un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement,
- Pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges, des cours d'eau et ruisseaux.
Un recul de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

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

Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance minimale de 4.00 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures.
La hauteur des bâtiments agricoles ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures.
Pour les constructions plus élevées existantes avant la publication du P.L.U., la hauteur constatée est prise comme maximum.
Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions d'habitation

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.
Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 37 %.
Les faitages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux constructions voisines et aux voies.
Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles
Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que lors de réfections ou extensions de construction existante dont la couverture est en ardoise.
Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.
La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'acole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Façades : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.
Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.
L'utilisation des lasures de teinte bois naturel ou claire est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.
Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.
L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.
Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.
Les ouvrages annexes d'équipements de réseaux (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage et autres...) doivent être intégrés à leur environnement proche : tuiles canal ou romanes de préférence vieillies et façades en aspect pierre, enduits, bois

Clôtures : La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.50 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,50 mètres de hauteur,
- Haies vives et champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération groupée les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

Ces différents types de clôtures ne devront pas présenter de forme courbe dans le plan vertical séparant les domaines public et privé.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

Construction neuve

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins des constructions ou installations..

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables existantes sont conservées le plus possible, ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies et confèrent à celles-ci un caractère bocager.

Les constructions liées à l'exploitation agricole autres qu'à usage d'habitation, les ouvrages techniques et les constructions industrielles doivent être dissimulées par des haies champêtres à croissance rapide, plantées notamment dans les marges de reculement prévues par l'article A 6, de manière à les masquer depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les dépôts devront être entourés d'écran de verdure (mélange de végétation à feuilles persistantes).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions autorisées en zone A.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone couvre :

- Le vaste massif forestier qui compose l'écrin végétal de la commune au nord et au sud
- Les principales unités boisées classées en EBC (Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer)
- Les principales zones d'habitations situées hors des principaux quartiers agglomérés,
- Une large partie de la façade de la RD1.
- Les zones de loisirs de plein air, comme le golf

Cette zone dispose de secteurs formant périmètre délimitant des espaces bâtis, peu équipés, de plus ou moins forte densité :

- Secteur NI, destiné aux aménagements et équipements liés aux activités de plein air, déclinée en sous-secteurs avec des prescriptions spéciales : à « Beaulieu » et « Lande de Bertranot »
 - Sous-secteur NIg, pour le golf, « Lesqueblanque »
 - sous-secteur NIgh, pour les extensions strictement liées au golf
 - Sous-secteur NIc, destiné à l'activité d'hébergement dans des cabanes perchées, « Barrail de Laubaney »
- Secteur Nac, destiné à l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage à « Champ de Parempuyre »
- Secteur Ns, destiné aux stations d'épuration à « Chabanau » et « Pièce du Pian »
- Secteur Ny, destiné aux activités liées à la filière bois à « Pont Bernet »
- Secteur Nn : zone naturelle stricte, de zones humides et de cours d'eau, des corridors écologiques et la partie communale de la ZNIEFF¹ de type 1 n° 720001963 dénommée « Bois de Saint-Aubin-de-Médoc et de Louens »

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- En zone naturelle, les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'application de l'article L.131 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières et gravières
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- Les constructions de toutes sortes, sauf celles spécifiées à l'article N2,
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement de caravane isolée,

¹ zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

- Les installations classées de toutes natures sauf en Ny pour ICPE au titre des rubriques 1530-2 (dépôt de papier, cartons et matériaux combustibles analogues) et 2260-2 (broyage, concassage, criblage des substances végétales et produits organiques naturels) et travaux divers
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.

En zone Nn sont également interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières stipulées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans toutes les zones N, sont admises sous condition de respecter le milieu naturel, et notamment les cours d'eau et les milieux humides,

- les constructions absolument nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des servitudes à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

Toutes les constructions et installations suivantes sont admises sous conditions de présenter toutes les garanties nécessaires en matière de lutte contre l'incendie et de protection vis-à-vis des feux de forêt.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation sylvicole et agricole
- Les constructions légères et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site
- Les annexes liées à l'habitation pour les constructions existantes
- La restauration et le changement de destination d'une construction existante pour un usage d'habitation, de commerce, de service, de gîte ou d'artisanat sous réserve que les réseaux publics le permettent,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en ruine depuis moins de 10 ans, sous réserve que les réseaux publics le permettent,
- L'extension ou l'agrandissement en continu ou détaché des constructions existantes sous réserve que :
 - L'extension n'engendre pas des besoins nouveaux en matière d'équipements publics,
 - L'extension n'excède pas 20 % de la SHON préexistante, dans une limite de 200m² maximum.
 - L'extension ne se situe pas dans une bande de protection de 6 m de part et d'autres d'un cours d'eau ou d'un fossé
- Une seconde extension ne pourra intervenir qu'après un délai d'au moins 10 ans à compter de la première extension.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessités pour des raisons techniques de construction.

Dans le secteur NI, il est admis seulement :

- les installations, aménagements et extensions destinées au développement des équipements des activités de plein air

Dans le sous-secteur Nlg, il est admis seulement :

- les installations, aménagements et extensions strictement destinées au développement du golf

Dans le sous-secteur Nlgh, il est admis seulement :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et stationnement liées au développement du golf

Dans le sous-secteur Nlc, il est admis seulement :

- les installations strictement destinées à l'hébergement dans des cabanes perchées.

Dans le sous-secteur Nac il est admis seulement :

- les installations et aménagements des équipements liés et directement nécessaires à l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage
- le stationnement de caravane isolée

Dans le sous-secteur Ns, il est admis seulement :

- les constructions, installations et équipements liés et directement nécessaires à l'implantation de stations d'épuration et d'équipements associés

Dans le sous-secteur Ny, il est admis seulement :

- les installations et aménagements liés aux activités de la filière bois
- les installations classées uniquement au titre des rubriques suivantes :
 - 1530-2 (dépôt de papier, cartons et matériaux combustibles analogues) et
 - 2260-2 (broyage, concassage, criblage des substances végétales et produits organiques naturels)

Par ailleurs, les constructions et les installations sont autorisées à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ou le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

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

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

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

Les voies créées ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 10 m et largeur minimale de chaussée : 7 m,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

Dans le cas où les voies communes créées ne seront jamais incluses dans la voirie publique, elles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8 m et largeur minimale de chaussée : 5 m,

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de six constructions. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Toute voirie doit s'intégrer au site et en respecter le caractère.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 7 mètres pour une emprise totale de 10 mètres, disposera d'au moins un trottoir et d'une piste cyclable et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.1 du PLU).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou numériques doivent être réalisés en souterrain.

Assainissement - eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

En cas de réalisation de l'assainissement collectif, les constructions devront obligatoirement être branchées.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m² sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une habitation pavillonnaire unifamiliale dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par les impératifs du schéma général d'assainissement.

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

Dans tous les secteurs N :

- 75 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec St Aubin, classée à grande circulation.
- 25 mètres de l'axe des RD2, RD208 et RD211 dans sa section entre le carrefour de Louens et la limite communale avec Ludon-Médoc, avec un recul minimum de 10 mètres de la limite parcellaire,
- 15 mètres à l'alignement des autres voies existantes,

Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

De même, cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

Les constructions ou extensions, dans tous les secteurs N à l'exception du secteur Nn seront implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'axe de cet écoulement.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

Les annexes séparées des constructions principales doivent être implantées à 4.00 mètres d'une limite séparative.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 m.

Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout, avec un minimum de 4.00 mètres.

Cette règle s'applique dans le cas de l'implantation d'une piscine.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6.00 mètres à l'égout du toit.

En secteur Nlgh, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.
Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 37 %.
Les faîtages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.
Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal ou romanes, de préférence vieilles.
Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que lors de réfections ou extensions des constructions existantes dont la couverture est en ardoise.
Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.
La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'acole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Façades : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.
Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.
L'utilisation des lasures de teinte bois naturel ou claire est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.
Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.
Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.
Pour les annexes de moins de 10 m², il est autorisé une couverture de type différent.
L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.
Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.
Les ouvrages annexes d'équipements de réseaux (transformateur, poste de refoulement, chambre de tirage et autres...) doivent être intégrés à leur environnement proche : tuiles canal ou romanes de préférence vieilles et façades en aspect pierre, enduits, bois

Clôtures : La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1.50 mètres.
- Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,50 mètres de hauteur,
- Haies vives et champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les matériaux de construction non prévus pour rester à l'air libre devront être peints ou enduits d'une couleur claire.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures, pour une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération groupée les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

Ces différents types de clôtures ne devront pas présenter de forme courbe dans le plan vertical séparant les domaines public et privé.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

Construction neuve

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, et doit être aménagé le plus discrètement possible.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- Pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies, les frondaisons des cours d'eau, devront impérativement être maintenus.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Les constructions autorisées doivent être rendues invisibles du domaine public par la réalisation de masques végétaux adéquats, constitués de haies champêtres comprenant exclusivement des essences locales, notamment :

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.

- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions autorisées en zone N, excepté pour le secteur Nlgh : le COS est fixé à 0.50.