




Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Léon

Communauté de Communes Côte Landes Nature

3-Règlement écrit

<p>PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 12 juillet 2018</p>	<p>Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du conseil Communautaire en date du 9 décembre 2019</p>	<p>Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du conseil Communautaire en date du 25 mai 2021</p> <p>Le Président Pr. MOUHEL</p> 
--	--	---

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE





SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES	15
2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA	17
2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UB	29
2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UL	43
2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UK	49
2.5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UT	59
2.6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UX	67
3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A ZONES URBAINES	77
3.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU	79
3.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUT	89
3.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AUX	97
3.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU ET 2AUT	106
4. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES	108
4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A	110
5. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NATURELLES	120
5.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES N	122
ANNEXES	132

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

2



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

3



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE

1. Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

4



ID : 040-24400857-20210525-DEL2021YD260505-DE



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Léon**.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme. A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

- **Article R111-2**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-15**
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-21**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Par ailleurs, il est rappelé que les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements continuent à s'appliquer :

- soit que le règlement de lotissement date de moins de 10 ans,
- soit que le règlement de lotissement date de plus de 10 ans et qu'il a fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.



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

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

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

B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme)

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

Ce principe ne s'applique pas dans le cadre du PLU de la **Commune de Léon**.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme devant être protégée en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou située dans un périmètre délimité par le PLU en application du même article.

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

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

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

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

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



ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Zones urbaines

- Zone UA : espace urbain à vocation multifonctionnelle du centre- bourg
- Zone UB : espace urbain multifonctionnel en périphérie du centre-bourg
- Zone UL : espace urbain d'équipements de sport et loisirs
- Zone UK : espace urbain à vocation d'hébergement de loisirs et de campings
- Zone UT : espace urbain à proximité de l'Etang de Léon à vocation touristique
- Zone UX : pôle d'activités économiques

Zones à urbaniser

➤ Zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions :

- Zone 1AU : espace multifonctionnel résidentiel à urbaniser soumises aux Orientations d'aménagement et de Programmation
- Zone 1AUT : espace à urbaniser à d'équipements de loisirs et de tourisme et d'hébergement touristique
- Zone AUX : espace à urbaniser à destination principale d'activités économiques

➤ Zones non ouverte à l'urbanisation :

- Zones 2AU et 2AUT : espace multifonctionnel résidentiel (2AU) ou de développement touristique (2AUT) à urbaniser dont l'ouverture sera conditionnée par une procédure d'adaptation du PLU selon les conditions définies par le Code de l'Urbanisme (L.153-31, 36 et 38)

Zones agricoles

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

Zones naturelles et forestières

➤ Zones naturelles et forestières comprenant 3 secteurs :

- Secteur NP : espace de protection des milieux, sites et paysages, espace de forêt dunaire et de forêt de transition à proximité du bourg
- Secteur Nf : espace forestier et sylvicole situé en dehors de la forêt dunaire et des espaces naturels de proximité du bourg
- Secteur NK : espace naturel d'équipement et d'hébergement en « aire naturelle » de camping



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

A/ Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L121-27

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

B/ Les Emplacements Réservés

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

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

C/ Zones de préemption au titre de l'article L. 215-1 et L. 215-2

Les documents annexes au PLU indiquent les zones de préemption définies au titre de l'article L. 215-1 et L. 215-2 du code de l'urbanisme, soit les Zones de Préemption dans les Espaces Naturels Sensibles issues de l'arrêté du 31 janvier 1985 pris par la **Préfecture des Landes**.

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

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

E/ Zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.421-26 à L421-29

Les documents annexes au PLU indiquent les zones de permis de démolir délimitées au titre des l'article L.421-26 à L421-29 du code de l'urbanisme, soit les secteurs inscrits au sein des périmètres de protection des monuments historiques et des sites inscrits.

F/ Servitudes d'Utilité Publique

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

G/ Les secteurs d'aléa incendie de forêt

Le Document graphique délimite les secteurs compris en zones d'aléas « fort » feu de forêt établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute construction autorisée devra être implantée à plus de 12 mètres des limites de la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) et 6 mètres des limites de la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt pour



les zones urbaines (U). Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.

- Dans cette bande inconstructible, une piste de 6 mètres minimum hors fossé, reliée à une voirie de desserte accessible aux deux extrémités, permettant le passage d'engins de secours et de lutte contre l'incendie, par tous temps, devra être aménagée (piste périmétrale par exemple). Elle devra garantir un accès au massif tous les 500 mètres. Lorsque la piste ne peut être reliée aux deux extrémités, il y a lieu d'adapter la largeur de la piste de façon à ce que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.
- Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de la zone naturelle concernée par l'aléa fort feu de forêt. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- Les stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, doivent être situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

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

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

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

I/ Les secteurs de préservation commerciale en zone UA et UB, définis au titre de l'article L123-1-5.5° du Code de l'Urbanisme

Ces secteurs, délimités au Document Graphique du règlement, sont destinés à préserver les fonctions commerciales et de services, associées au centre-ville.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions particulières définies aux articles 1 et 2 des zones UA et UB.

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

Le Document graphique identifie les éléments bâti, végétaux ou ensembles patrimoniaux répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et désigne les bâtiments situés en zone N ou A pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Un recueil annexé au PLU précise sous forme de fiches numérotées la localisation cadastrale de chaque éléments de patrimoine concerné, sa typologie, son caractère, niveau d'équipement et les contraintes environnementales.

Règles applicables à toutes les zones :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
 - en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- L'abattage des éléments de patrimoine végétal identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches,
 - dans les autres cas éventuellement précisés aux articles 13 du règlement.



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

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

Aménagement d'une construction :

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et entraînant un changement de volumétrie du bâtiment concerné. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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

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

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

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

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

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

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

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

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

6.4. Commerces et services assimilés

Dans le cadre des dispositions prévues à l'article 1 des zones UA et UB, sont considérés comme "*commerces et services assimilés*" :

- les locaux d'exercice d'une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés, ou au répertoire des métiers
- les locaux de type chambres d'hôtes, gîtes, vente à la ferme, ...,
- les locaux d'exercice d'une profession libérale,
- les locaux d'exercice d'une activité associative,
- les locaux affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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



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

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

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

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :

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

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

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

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

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

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

6.8. Impasse (articles 3 du règlement) :

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

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

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

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

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

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :

- par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
- lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
- ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.



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

6.11. Emprises publiques (articles 6 du règlement) :

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

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

6.12. Limites séparatives (articles 7 du règlement) :

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

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

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

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

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

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.



C'est notamment le cas pour les éléments suivants :

- les terrasses non couvertes de plein pied avec le rez de chaussée,
- les emmarchements ou parties d'emmarchements,
- les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
- les rampes descendantes depuis le sol naturel,
- les constructions enterrées.

En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:

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

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

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
 - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
 - jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.
 Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf :
 - adaptation particulière au site prévue au règlement de la ZPPAUP,
 - ou adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.
- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants, sauf disposition ou adaptation particulière au site liées à l'application du règlement de la ZPPAUP :
 - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
 - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

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

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

6.16. Acrotère (articles 10 et 11 du règlement) :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

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

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

**6.18. Clôture** (articles 11 du règlement) :

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

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

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peut être satisfaite

- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'un ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

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

6.20. Espaces verts (articles 13 du règlement) :

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

6.21. Espaces libres (articles 13 du règlement) :

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



2. Dispositions applicables en zones urbaines

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

16



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre bourg de **Léon**.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

1.3 En outre, dans les secteurs de prescriptions particulières identifiés au Document Graphique du règlement :

- Dans les secteurs de préservation commerciale, est interdit le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés, sauf pour un usage prévu à l'article 6.4 des dispositions générales du Règlement.

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

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits
 - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
 - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

2.2 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.

- Dans les Secteurs de préservation commerciale, l'aménagement des constructions comportant des rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés est admis aux conditions suivantes :
 - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,

- l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs pour les autres destinations autorisées dans la zone.

2.3 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 - Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

3.2 - Conditions d'accès :

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

3.3 - Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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

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

4.1 - Eau potable et défense incendie

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



4.2 - Assainissement des eaux usées

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UA 5

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



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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.
 - Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
 - Dans les cas de retrait, un dispositif de clôture maçonnée devra formaliser la limite de l'alignement. Ce muret devra avoir une hauteur maximale de 1m20. Il pourra être associé à un dispositif complémentaire de type grille ou haie arbustive. Dans ce cas, la hauteur globale ne devra pas excéder 1m60.
- ⇒ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 – Limites séparatives latérales :

- **Les constructions doivent être implantées :**
- Les constructions doivent être implantées en ordre continu, c'est-à-dire sur les 2 limites séparatives latérales, ou en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale.
 - En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- **Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :**
- dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques (derrière une construction de premier rang),
 - lorsque les 2 limites séparatives latérales du terrain sont déjà occupées par une construction présentant des ouvertures (portes, fenêtres) ne permettant pas de s'accoler.
 - pour la construction d'annexes, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en recul.
- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement des équipements concernés.

7.2 – Limites séparatives postérieures :

- **Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en recul de ces limites.**
- **Les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres à l'égout seront implantées :**
- soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
 - soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe.



7.3. Règles complémentaires de recul en limite séparative :

- Un recul minimal de 3 m est imposé pour l'implantation des piscines extérieures, compté à partir du bassin

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 12 mètres au faîtage.

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Principe général

⇒ **Le bâti existant** (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction

- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

- Le changement de destination :

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

- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,

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

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

⇒ **Les constructions neuves** : Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

⇒ Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.

Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.



11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf:

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,

11.4 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.5 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

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



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

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique :**

- la clôture devra être constituée d'un mur bahut de 1,50 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvré à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...), l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.
- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

⇒ **Les clôtures sur limite séparative :** Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

⇒ **Les clôtures végétales :** Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.6 Les constructions publiques d'intérêt collectif :

⇒ Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

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

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

⇒ **Pour les bâtiments et ensembles de bâtiments identifiés**, les prescriptions sont les suivantes :

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



l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,

- les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

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

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

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

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

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

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

- Logements de surface de plancher inférieure ou égale à 75 m² :

- Pas d'obligation dans le cas général.

- Logements de surface de plancher supérieure à 75 m² :

- 1 place par logement dans le cas général,

- toutefois, dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction ou de changement de destination d'un bâtiment existant, l'obligation minimale est de 0,5 place par logement.

⇒ **constructions à destination d'hébergement médico-social : 1 place pour 3 lits**

⇒ **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**

- pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

⇒ **constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :**

- pas d'obligation pour les entrepôts d'une surface inférieure ou égale à 200 m²,

- 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².

⇒ **constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :**

- pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

⇒ **constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :**

- pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² (hors surfaces de réserves),

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

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

- 1 place de stationnement vélo par logement dans le cas de création de logement(s) par division de logement(s) existant(s) ou construction neuve.



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

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

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

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

12.4 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

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

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

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

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

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

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

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

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

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



⇒ **Modalités de réalisation :**

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

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

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

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

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

13.1 Dispositions générales

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

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

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

13.2 Modalités d'aménagement des espaces verts

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

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

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

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

⇒ **Aménagement des espaces de stationnement**

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



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

⇒ **Arbres remarquables identifiés :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLES UA 14 ET UA 15

Non réglementé.

ARTICLES UA 16

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

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

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

28



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond aux espaces bâtis des quartiers situés autour du centre bourg
Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

1.3 En outre, dans les secteurs de prescriptions particulières identifiés au Document Graphique du règlement :

- Dans les secteurs de préservation commerciale, est interdit le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés, sauf pour un usage prévu à l'article 6.4 des dispositions générales du Règlement.

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

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches sont admises à condition :
 - de disposer d'une bande inconstructible de 6 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
 - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
 - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

2.2 Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits



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

2.3 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

- Dans les Secteurs de préservation commerciale, l'aménagement des constructions comportant des rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés est admis aux conditions suivantes :
 - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
 - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs pour les autres destinations autorisées dans la zone.

2.4 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de **8 mètres**. Une largeur minimale d'emprise de **5 mètres** est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements. Une largeur minimale d'emprise de **3 mètres** est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :
 - une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
 - le maillage avec les voies environnantes.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :



- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD652, RD142 et RD16 en dehors de l'agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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

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

4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales

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



- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UB 5

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :**
 - 50 mètres de l'axe de la **RD652**,
 - 35 mètres de l'axe des **RD142 et RD16**,
 - 15 mètres de l'axe de la **RD378**.
- **Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m** des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour la construction d'annexes, sauf piscines.

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

- **Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m** par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale Vélodyssée

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau



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

6.4 Dispositions particulières

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

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

7.1 – Limites séparatives latérales :

- **Les constructions doivent être implantées :**
- Les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale, ou en ordre discontinu, c'est-à-dire en recul des limites latérales.
 - En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
 - pour la construction d'annexes, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en recul. Pour les piscines, l'implantation en recul peut être imposée.
- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement des équipements concernés.

7.2 – Limites séparatives postérieures :

- **Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en recul de ces limites.**
- **Les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres à l'égout seront implantées :**
- soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
 - soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe.



7.3 Implantation par rapport à un cours d'eau

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau. Ce recul minimum est réduit à 5 m pour les annexes et piscines.

7.4 Règles complémentaires de recul en limite séparative :

- Un recul minimal de 3 m est imposé pour l'implantation des piscines extérieures, compté à partir de leurs margelles

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 9 mètres au faitage.

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Principe général

⇒ **Le bâti existant** (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction

- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

- Le changement de destination :

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

- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,

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



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

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

11.2 Toitures

- ⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf :
 - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
 - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.
- ⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
 - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
 - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- ⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,

11.4 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.5 Clôtures

- ⇒ **Prise en compte du risque incendie**

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



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

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique :**

- la clôture devra être constituée soit :
 - d'un mur bahut de 1,50 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie), l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.
 - d'un grillage et/ou d'une haie, de 1,50 mètre de hauteur maximum.
- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

⇒ **Les clôtures sur limite séparative :** Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

⇒ **Les clôtures végétales :** Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.6 Les constructions publiques d'intérêt collectif :

- ⇒ Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
 - pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...)

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

⇒ **Pour les bâtiments et ensembles de bâtiments identifiés,** les prescriptions sont les suivantes :

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



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

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

12.1 Dispositions générales

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

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- ⇒ **constructions à destination d'habitat :**
- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
 - 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m².
- ⇒ **constructions à destination d'hébergement médico-social : 1 place pour 3 lits**
- ⇒ **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- ⇒ **constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :**
- 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- ⇒ **constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :**
- pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,



- 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

⇒ **constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :**

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

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

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

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

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

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

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

12.4 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

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

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

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

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

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

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

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

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

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



pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

⇒ **Modalités de réalisation :**

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

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

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

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

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

13.1 Dispositions générales

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

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

Les espaces verts identifiés aux documents graphiques comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts. Au sein de ces espaces, les travaux, ouvrages et aménagements liés à la création, restauration ou à l'entretien des itinéraires de déplacements doux sont autorisés.

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

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇒ **Il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.**

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

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

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

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

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



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

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

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

⇒ **Aménagement des espaces de stationnement**

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

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

⇒ **Arbres remarquables identifiés :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ARTICLES UB 14 ET UB 15

Non réglementé.

ARTICLES UB 16

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

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

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

42



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UL

Caractère de la zone

La zone **UL** correspond aux espaces dédiés aux équipements de sport et de loisirs.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux équipements de sport et de loisirs sur la Commune de **Léon**.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UL 2.

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

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits
 - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
 - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

2.2 Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers sont admis à condition d'être nécessaire :

- à la création, la gestion ou la mise en valeur des aires de sport, de loisirs, de détente ou de stationnement,
- à la création, la gestion ou au développement d'équipements publics et sportives ou de loisirs d'intérêt collectif sur le site considéré,
- d'être compatibles avec le projet de valorisation du site du stade, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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



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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

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

3.2 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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

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

4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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



4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UL 5

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 5 m de recul par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies privées et emprises à usage collectif internes existantes, à modifier ou à créer à l'intérieur des zones UL.



6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

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

6.3 Dispositions particulières

- **Une implantation différente de celles prévues ci-dessus pourra être imposée**, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

7.3 Règles complémentaires de recul en limite séparative :

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

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

11.1 Clôtures

⇒ Prise en compte du risque incendie

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



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

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique et en limite séparative :**

- La clôture, si elle se réalise, ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur totale et doit être composée soit d'une haie végétale de 2 espèces différentes à minima, doublée ou non d'un grillage, soit d'un grillage.
- Le dispositif pourra également être constitué d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
- Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé ou chêne liège notamment, au sein du dispositif de clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés, et des plantations complémentaires seront appréciées. La limitation de hauteur à 2 mètres ne concerne pas les chênes.

⇒ **Les clôtures végétales :** Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

13.1 Dispositions générales

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

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

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

Ils devront représenter une emprise minimum de 40 % de la superficie du terrain de l'opération.

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

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

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



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

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

⇒ **Aménagement des espaces de stationnement**

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

ARTICLE UL 14 A UL 16 -

Non réglementé ou sans objet



2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UK

Caractère de la zone

La zone **UK** correspond aux espaces dédiés aux campings et à l'hébergement touristique.

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

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle et artisanale
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches sont admises à condition :
 - de disposer d'une bande inconstructible de 6 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
 - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
 - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

2.2 Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits
 - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
 - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

2.3 Les constructions à usage d'habitat, d'entrepôt, de commerce et de bureau, ainsi que leurs annexes sont admises à condition d'être nécessaire au fonctionnement, au gardiennage, à l'organisation ou au



développement du site d'accueil, de loisirs et d'hébergement touristique, et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

2.4 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

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

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD652, RD142 et RD16 en dehors de l'agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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

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



4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.



- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UK 5

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :**
 - 50 mètres de l'axe de la **RD652**,
 - 35 mètres de l'axe des **RD142 et RD16**,
 - 15 mètres de l'axe de la **RD378**.
- **Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m** des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies privées et emprises à usage collectif internes existantes, à modifier ou à créer à l'intérieur des zones UK.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour la construction d'annexes, sauf piscines.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

6.3 Dispositions particulières

- **Une implantation différente de celles prévues ci-dessus pourra être imposée**, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.



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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures

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

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

7.3 Règles complémentaires de recul en limite séparative :

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

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

Non réglementé

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 6 mètres au faitage.

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Principe général

⇒ **Le bâti existant** (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction

- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.



• **Le changement de destination** :

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

⇒ **Les constructions neuves** : Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf:

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,

11.4 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.5 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.



- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.
- En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique et en limite séparative :**

- La clôture, si elle se réalise, ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur totale et doit être composée soit d'une haie végétale de 2 espèces différentes à minima, doublée ou non d'un grillage, soit d'un grillage.
- Le dispositif pourra également être constitué d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
- Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé ou chêne liège notamment, au sein du dispositif de clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés, et des plantations complémentaires seront appréciées. La limitation de hauteur à 2 mètres ne concerne pas les chênes.

⇒ **Les clôtures végétales :** Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.6 Les constructions publiques d'intérêt collectif :

- ⇒ Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
 - pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...)

ARTICLE UK 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

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

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

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

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

⇒ **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

⇒ **constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :**

- 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².



- ⇒ **constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :**
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- ⇒ **constructions et aménagements à destination de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs :**
 - 1 place par emplacement de camping, caravanes, camping-car, résidence mobile de loisirs, HLL, ...
 - 1 place de stationnement collectif par tranche de 25 emplacements

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- ⇒ **constructions à destination de bureaux, d'activités ou d'hébergement hôtelier :**
 - 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- ⇒ **constructions à destination de commerces et restaurant :**
 - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- ⇒ **constructions et aménagements à destination de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs :**
 - 1 place par emplacement de camping, caravanes, camping-car, résidence mobile de loisirs, HLL, ...

12.4 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

- ⇒ **Modalités générales d'application des obligations :**
 - Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
 - Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
 - En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

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

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

- ⇒ **Possibilité de mutualisation des places de stationnement :**

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

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



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

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

⇒ **Modalités de réalisation :**

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

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

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

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

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

13.1 Dispositions générales

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

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

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

Ils devront représenter une emprise minimum de 20 % de la superficie du terrain de l'opération.

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

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

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



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

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

⇒ **Aménagement des espaces de stationnement**

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

ARTICLES UK 14 A UB 16

Non réglementé ou sans objet.



2.5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UT

Caractère de la zone

La zone **UT** correspond à l'espace urbain à proximité de l'Étang de Léon à vocation touristique. Elle n'a pas vocation à se développer et accompagne simplement l'évolution du bâti existant.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UT 2.

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

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits
 - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
 - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

2.2 L'extension mesurée des bâtiments existants à vocation de commerce ou d'habitation est admise aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère et environnementale du site,
- les constructions projetées à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher à plus de 150 m² sur le terrain considéré,
- les constructions projetées à usage de commerce et d'hébergement hôtelier ne doivent pas excéder 10 % de la surface de plancher existante.

2.3 Le changement de destination des bâtiments existants à usage d'habitation à condition que ce changement de destination :

- ai pour vocation la création ou l'extension de locaux à usage de commerce et assimilés ou d'hébergement hôtelier,
- ne compromette la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- respecte les qualités architecturales et patrimoniales de la construction concernée.

2.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec le projet de valorisation des berges du lac dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 Les travaux, installations et ouvrages divers sont admis à condition :

- d'être nécessaire à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel,
- de porter sur le renforcement ou l'amélioration des équipements publics ou d'intérêt collectifs liés aux activités de loisirs et à l'accueil et l'information des populations touristiques.



2.6 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

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

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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

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

4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

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



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

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UT 5

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



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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques ou privés existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 9 mètres au faîtage.

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

11.1 Principe général

- ⇒ **Le bâti existant** (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :
 - Restauration et/ou extension de l'existant :
 - toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations
 - les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction
 - les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.
 - Le changement de destination :
 - forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
 - les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
 - le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
 - les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.
- ⇒ **Les constructions neuves** : Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.
- ⇒ Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.

Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis, ...,
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,

11.4 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.5 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs, ... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

- En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique :**

- La clôture, si elle se réalise, ne doit pas excéder 1,20 mètre de hauteur totale et doit être composée d'une haie végétale de 2 espèces différentes à minima, doublée ou non d'un grillage, ou d'une clôture bois (ganivelle, planches à joints couverts, ...)
- Le dispositif pourra également être constitué d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
- Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé ou chêne liège notamment, au sein du dispositif de clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés, et des plantations complémentaires seront appréciées. La limitation de hauteur à 1m60 ne concerne pas les chênes.

⇒ **Les clôtures sur limite séparative :** Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grillages ou d'éléments à claire-voie, de haies végétales, ou bien d'autres dispositifs. La limitation de hauteur à 1m60 ne concerne pas les chênes. Les dispositifs permettant la transparence écologique seront néanmoins privilégiés.

⇒ **Les clôtures végétales :** Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.6 Les constructions publiques d'intérêt collectif :

⇒ Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

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

ARTICLE UT 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

13.1 Dispositions générales

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

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

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

Ils devront représenter une emprise minimum de 40 % de la superficie du terrain de l'opération.

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

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



- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
 - D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
 - Les plantations de pyracanthas sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
 - La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
 - Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.
- ⇒ **Aménagement des espaces verts collectifs et récréatifs**
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos et leur localisation devra prévoir l'articulation avec les espaces verts publics ou privés riverain existants ou projetés, en y intégrant, le cas échéant, des continuités des parcours piétons - cycles sur leur emprise.
- ⇒ **Aménagement des espaces de stationnement**
- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UT 14 A UT 16 -

Non réglementé ou sans objet

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

66



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



2.6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UX

Caractère de la zone

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches sont admises à condition :
 - de disposer d'une bande inconstructible de 6 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
 - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
 - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.
- Pour les opérations et constructions à usage industriel sont admises à condition :
 - d'être implantée à au moins 20 m de tout peuplement de résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
 - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

2.2 Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les opérations et constructions à usage d'habitat sont admises à condition :
 - d'être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage de l'établissement concerné, déjà implanté ou dont l'implantation est projetée de manière conjointe, sans pouvoir excéder 1 logement par unité foncière,
 - et que les locaux à usage d'habitat prennent la forme d'un logement de fonction, et soient intégrés au volume des constructions à usage d'activité, ou attenantes.



2.3 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis la voie départementale RD16 en dehors de l'agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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



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

4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

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



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

ARTICLE UX 5

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :**
 - 35 mètres de l'axe de la **RD16**
- **Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m** des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Dispositions particulières

- ⇒ **Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.**
 - Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
 - Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- ⇒ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :

- **Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.**

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

7.3 Règles complémentaires de recul en limite séparative :

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

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

Non réglementé



ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 6 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Principe général

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

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

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

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

11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % .

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Volumétrie et façades

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

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

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

A l'exception du stockage de bois, ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

11.6 Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

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

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

11.7 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

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

⇒ **Les clôtures sont autorisées.**

- Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage (maille carrée sur ossature métallique), éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.
- Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.



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

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

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

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

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

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

⇒ **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

⇒ **constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :**

- 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².

⇒ **constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :**

- pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
- 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

⇒ **constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle ne relevant pas des autres catégories d'activités :**

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

⇒ **pour les établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public :** une aire et/ou un local de stationnement pour vélos, vélomoteurs et motocycles d'une capacité adaptée à la nature de l'établissement et de sa fréquentation.

12.4 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

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

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

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



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

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

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

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

⇒ **Modalités de réalisation :**

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

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

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

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

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

13.1 Dispositions générales

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

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

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération.

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

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



ARTICLES UX 14 ET ARTICLE Ux 15

Non réglementé.

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

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

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

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

76



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



3. Dispositions applicables en zones à zones urbaines

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

78



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



3.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** comprend les espaces multifonctionnelles ouverts à l'urbanisation résidentielle. Elles peuvent également accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle ou d'entrepôt
- les constructions à destination d'artisanat
- les constructions à destination de bureau
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques :

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

2.2 Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits
 - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel



- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

2.3 Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition:

- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU
- que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers

2.4 Les constructions à destination d'habitat sont admises à condition :

- de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

2.5 Les constructions à destination de commerce sont admises à condition :

- qu'elle concerne une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds

2.6 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 10 mètres, avec 60% maximum de l'emprise totale affectée aux circulations motorisées (plate forme de circulation). Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements
Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.



- Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :
 - une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
 - le maillage avec les voies environnantes.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles depuis les voies suivantes est interdite : RD652.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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



4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU 5

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale Véloodyssée

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.



6.4 Dispositions particulières

- ⇒ **Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée** pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
 - Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
 - Les constructions de second rideau sont autorisées, sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3 m minimum.
- ⇒ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 – Limites séparatives latérales :

- ⇒ **Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.**
- En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- ⇒ **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement des équipements concernés.

7.2 – Limites séparatives postérieures :

- ⇒ **Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en recul de ces limites.**
- ⇒ **Les constructions dont la hauteur totale excède 3,5 mètres à l'égout seront implantées :**
- soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
 - soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe.

7.3 Implantation par rapport à un cours d'eau

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

7.4. Règles complémentaires de recul en limite séparative :

- Un recul minimal de 3 m est imposé pour l'implantation des piscines extérieures, compté à partir de leurs margelles

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé



ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 9 mètres au faîtage.

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Principe général

⇒ **Le bâti existant** (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction

- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

- Le changement de destination :

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

- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,

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

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

⇒ **Les constructions neuves** : Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

⇒ Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.

Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf:

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...

- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².



Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

- ⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
 - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- ⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé.

11.4 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.5 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

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

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique :**

- la clôture, si elle se réalise, devra être constituée soit :
 - d'un mur bahut de 1,50 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'un dispositif ouvré à claire voie (grille, grillage, panneau modulaire), et accompagné ou non d'une haie végétale, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre,



- d'un grillage et/ou d'une haie, de 1,50 mètre de hauteur maximum.
- d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
- Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé ou chêne liège, au sein de l'emprise de la clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés. La limitation de hauteur à 1m60 ne concerne pas les chênes.
- ⇒ **Les clôtures sur limite séparative** : Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grillages ou d'éléments à claire-voie, de haies végétales, ou bien d'autres dispositifs. La limitation de hauteur à 1m60 ne concerne pas les chênes. Les dispositifs permettant la transparence écologique seront néanmoins privilégiés.
- ⇒ **Les clôtures végétales** : Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima.

11.6 Les constructions publiques d'intérêt collectif :

- ⇒ Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
 - pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...)

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

12.1 Dispositions générales

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

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- ⇒ **constructions à destination d'habitat** :
 - 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
 - 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m².

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

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

12.4 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

- ⇒ **Modalités générales d'application des obligations** :
 - Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
 - Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.



- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- **Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements de plus de 6 logements**, le regroupement des stationnements hors parcelle individuelle est la règle, et doit présenter une cohérence de traitement et d'aménagement (composition, végétalisation, matériaux de sols, ...). Dans le cas d'opération très importante (plus de 30 logements) le regroupement pourra se faire en plusieurs entités.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

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

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

Ces espaces verts devront être réalisés sur les localisations figurant sur le plan de zonage et/ou les Orientations Particulières d'Aménagement, avec toutefois la possibilité d'admettre une autre répartition de ces emprises à concurrence de 20 % maximum.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs. Au sein de ces espaces, les travaux, ouvrages et aménagements liés à la création, restauration ou à l'entretien des itinéraires de déplacements doux sont autorisés.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

Dans les opérations d'aménagement de plus de 4 logements, **il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant au moins 30% de la superficie du terrain de l'opération.**

Ces 30 % d'espaces verts minimum seront répartis selon les normes minimales suivantes :

- 10 m² d'espaces verts par logement
- 5 m² d'aire de jeux et/ou terrain de jeu par logement
- 1 arbre haute-tige minimum par tranche de 4 logements (les arbres existants conservés dans les emprises collectives peuvent être comptabilisés)

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇒ Principes d'adaptation au contexte et au sol

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- Les reculs rendus obligatoires (art. 6 ou document graphiques des OAP) de part et d'autre des berges des cours d'eau et ruisseaux, devront être maintenus et entretenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle (formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre).
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- Les plantations de pyracanthes sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont interdites.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.



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

- Les espaces verts et récréatifs collectifs doivent être conçus et réalisés pour participer au mieux au maillage vert à l'échelle du quartier et de la commune et à la qualité du cadre de vie des habitants, en compatibilité le cas échéant avec les Orientations Particulières d'Aménagement
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos et leur localisation devra prévoir l'articulation avec les espaces verts publics ou privés riverain existants ou projetés, en y intégrant, le cas échéant, des continuités des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

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

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

ARTICLES 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLES 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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



3.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUT

Caractère de la zone

La zone **1AUT** correspond aux espaces situés à proximité du lac et à côté du stade, destinés au renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif, de loisirs et de tourisme.

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AUT 2.

ARTICLE 1AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits
 - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
 - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

2.2 L'extension mesurée des bâtiments existants est admise aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère et environnementale du site,
- les constructions projetées ne doivent pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher à plus de 150 m² sur le terrain considéré.

2.3 Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination d'hébergements hôteliers, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, ou de commerces et assimilés, tels que définis aux dispositions générales identifiés au document graphique, à condition que ce changement de destination :

- ne compromette la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- présente une qualité architecturale permettant sa bonne intégration au site,
- ne soit pas incompatible avec le projet de valorisation des berges du lac.

2.4 Les constructions à vocation d'hébergements hôteliers, et les constructions et aménagements à destination de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs sous réserve :

- de présenter une qualité architecturale permettant sa bonne intégration au site,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas être incompatibles avec le projet de valorisation des berges du lac dans l'unité foncière où elles sont implantées,
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

2.5 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec le projet



de valorisation des berges du lac dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6 Les travaux, installations et ouvrages divers sont admis à condition :

- d'être nécessaire à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel,
- de porter sur le renforcement ou l'amélioration des équipements publics ou d'intérêt collectifs liés aux activités de loisirs de plein air (et notamment aire de pétanque, parcours d'accrobranche, foirail), et à l'accueil et l'information des populations touristiques.

2.7 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

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

3.4 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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

ARTICLE 1AUT 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - Eau potable et défense incendie

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



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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.



4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AUT 5

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

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques ou privés existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 9 mètres au faitage.

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

⇒ **Le bâti existant** (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction

- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.



• **Le changement de destination** :

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

⇒ **Les constructions neuves** : Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf:

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,

11.4 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.5 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.



- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.
- En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique et en limite séparative :**

- La clôture, si elle se réalise, ne doit pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale et doit être composée soit d'une haie végétale de 2 espèces différentes à minima, doublée ou non d'un grillage, soit d'un grillage, soit d'une clôture bois ajourée (ganivelle, ...) garantissant une transparence écologique.
- Le dispositif pourra également être constitué d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
- Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé ou chêne liège notamment, au sein du dispositif de clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés, et des plantations complémentaires seront appréciées. La limitation de hauteur à 2 mètres ne concerne pas les chênes.

⇒ **Les clôtures végétales :** Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.6 Les constructions publiques d'intérêt collectif :

- ⇒ Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
 - pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...)

ARTICLE 1AUT 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

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

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

Ces espaces verts devront être réalisés sur les localisations figurant sur le plan de zonage et/ou les Orientations Particulières d'Aménagement, avec toutefois la possibilité d'admettre une autre répartition de ces emprises à concurrence de 20 % maximum. Au sein de ces espaces, les travaux, ouvrages et aménagements liés à la création, restauration ou à l'entretien des itinéraires de déplacements doux sont autorisés.



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

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

Ils devront représenter une emprise minimum de 40 % de la superficie du terrain de l'opération.

De plus, l'imperméabilisation des sols ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain de l'opération et être justifiée par des contraintes techniques.

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇒ Principes d'adaptation au contexte et au sol

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

⇒ Aménagement des espaces verts collectifs et récréatifs

- Les espaces verts et récréatifs collectifs doivent être conçus et réalisés pour participer au mieux au maillage vert à l'échelle du quartier et de la commune et à la qualité du cadre de vie des habitants, en compatibilité le cas échéant avec les Orientations Particulières d'Aménagement
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos et leur localisation devra prévoir l'articulation avec les espaces verts publics ou privés riverain existants ou projetés, en y intégrant, le cas échéant, des continuités des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

⇒ Aménagement des espaces de stationnement

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

ARTICLE 1AUT 14 A 1AUT 16 -

Non réglementé ou sans objet

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

96



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



3.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AUX

Caractère de la zone

La zone **AUX** englobe les espaces destinés à un développement économique organisé, dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensemble de constructions).

Cette zone est destinée au développement des activités économiques.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole
- les constructions à usage d'habitation

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

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

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

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches sont admises à condition :
 - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
 - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
 - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.
- Pour les opérations et constructions à usage industriel sont admises à condition :
 - d'être implantée à au moins 20 m de tout peuplement de résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
 - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

2.2 Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition:

- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU



- que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers

2.3 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.
- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis la voie départementale RD16 en dehors de l'agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

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



ARTICLE AUX 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers



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

ARTICLE AUX 5

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales et de tout aménagement routier :**
 - 35 mètres de l'axe de la **RD16**
- **Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m** des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Dispositions particulières

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

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

7.1 Limites séparatives latérales:

- Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- L'implantation en limite séparative est autorisée sur 1 seule façade. Dans ce cas la hauteur de la construction maximale à l'aplomb de la limite sera de 6 m.

7.2 Limites séparatives postérieures :

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

7.3 Implantation par rapport à un cours d'eau

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

7.4 Règles complémentaires de recul en limite séparative :

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

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

Non réglementé



ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 12 m au faîtage

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Principe général

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

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

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

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

11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % .

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles dont la couleur est proche du noir sont interdites.

Les couvertures en bac acier sont autorisées.

⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.



⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Volumétrie et façades

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

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

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- grillage de clôture : vert, gris
- bardage : gris, bois, anthracite
- maçonnerie : enduits tons pierre.

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

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

A l'exception du stockage de bois, ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

11.5 Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

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

11.6 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

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

⇒ **Les clôtures sont autorisées.**



- Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage (maille carrée sur ossature métallique), éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.
- Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.
- De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...)

ARTICLE AUX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

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

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules devra répondre aux besoins de l'opération (nombre de salariés, visiteurs...etc)

Chaque place de stationnement pour être comptabilisée devra être indépendante et ne pas nécessiter le déplacement d'un autre véhicule.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- ⇒ **pour les établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public** : une aire et/ou un local de stationnement pour vélos, vélomoteurs et motocycles d'une capacité adaptée à la nature de l'établissement et de sa fréquentation.

12.4 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

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

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

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

13.1 Dispositions générales

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

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

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération.



13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇒ Principes d'adaptation au contexte et au sol

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

⇒ Aménagement des espaces de stationnement

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

ARTICLES AUX 14 ET ARTICLE AUX 15

Non réglementé.

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

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

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

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

105



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



3.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU ET 2AUT

Caractère de la zone

Ces zones sont non ouvertes à l'urbanisation. Elles englobent les espaces destinés à un développement multifonctionnel (2AU) et touristique (2AUT) futur organisé.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés, de manière totale ou partielle, sera opérée dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLU selon les conditions et modalités définies aux articles L.153-31, L.153-36 et L153-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 ET 2AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2 et 2AUT 2.

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

⇒ **Les constructions sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.**

⇒ **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

- gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
- travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
- fouilles archéologiques,
- fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLES 2AU 3 ET 2AUT 3 A 2AU 5 ET 2AUT 5

Non réglementé ou sans objet

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

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

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

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

ARTICLES 2AU 8 ET 2AUT 8 A 2AU 16 ET 2AUT 16

Non réglementé ou sans objet

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

107



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

108



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE

4. Dispositions applicables en zones agricoles

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

109



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

Caractère de la zone

La zone A comprend les espaces protégés en raison de leur intérêt pour l'exploitation et les implantations agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques :

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

2.2. Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits
 - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
 - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

2.3. Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation agricole.

2.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5. L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitat et de commerces et assimilés, tels que définis aux dispositions générales, et la construction d'annexes, sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les extensions projetées ne doivent pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 200 m²,
- la fréquence de réalisation des extensions est limitée à une extension tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU



- la construction d'annexes, doit avoir une hauteur maximum au faîtage de 5 m et une emprise au sol inférieure à 40 m² par annexe (hors piscine),
- les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 30 m de la construction principale,
- la fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU

2.6. Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au document graphique, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.8 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

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

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD652, RD142 et RD16 en dehors de l'agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.



ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.



- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

ARTICLE A 5

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :**
 - 50 mètres de l'axe de la **RD652**,
 - 35 mètres de l'axe des **RD142 et RD16**,
 - 15 mètres de l'axe de la **RD378**.
- **Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m** des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour la construction d'annexes, sauf piscines.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

6.3 Dispositions particulières

- Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :

- **Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.**
- Les avant-toits sont interdits en limite séparative.



7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

7.3 Règles complémentaires de recul en limite séparative

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

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 9 mètres au faîtage.

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Principe général

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

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

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

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

- ⇒ **Le bâti existant** (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :



- Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction

- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

- Le changement de destination :

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

- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,

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

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

⇒ **Les constructions neuves** : Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

⇒ Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.

Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...

- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,

- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Volumétrie et façades

⇒ **Les constructions à usage agricole (hors habitat)** :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.



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

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardage : gris, bois
- maçonnerie : enduits tons pierre.

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

⇒ **Les constructions à usage d'habitat :**

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,

11.4 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.5 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

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

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique et en limite séparative :**

- La clôture, si elle se réalise, ne doit pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale et doit être composée soit d'une haie végétale de 2 espèces différentes à minima, doublée ou non d'un grillage, soit d'un grillage, soit d'une clôture bois ajourée (ganivelle, ...) garantissant une transparence écologique.



- Le dispositif pourra également être constitué d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
 - Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé ou chêne liège notamment, au sein du dispositif de clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés, et des plantations complémentaires seront appréciées. La limitation de hauteur à 2 mètres ne concerne pas les chênes.
- ⇒ **Les clôtures végétales** : Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.6 Les constructions publiques d'intérêt collectif :

- ⇒ Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
 - pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...)

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme permettant le changement de destination :

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



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

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

Pour les constructions à destination d'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

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

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

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

13.1 Dispositions générales

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

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

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

Ils devront représenter une emprise minimum de 20 % de la superficie du terrain de l'opération.

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇒ Principes d'adaptation au contexte et au sol

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

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

⇒ Arbres remarquables identifiés :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

ARTICLES A 14 A ARTICLE A 16

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

120



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE

5. Dispositions applicables en zones naturelles

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

121



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE



5.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES N

Caractère des zones N

Les zones N englobent les espaces protégés en raison de leur intérêt naturel, boisés, patrimonial, paysager, et/ou du fait de l'existence de risques naturels.

Elles sont divisées en 3 secteurs :

- NP, espaces naturels de protection des milieux, sites et paysages, et les espaces de forêt dunaire et de forêt de transition à proximité du bourg
- NF, espace forestier et sylvicole situé en dehors de la forêt dunaire et des espaces naturels de proximité du bourg
- NK, espace naturel d'équipement et d'hébergement en « aire naturelle » de camping.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

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

2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements, prévus aux articles 2.2 à 2.7 sont admises à condition :
 - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
 - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
 - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

2.2 Dans les secteurs concernés par l'aléa « nappe sub-affleurante » et « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :
 - les sous-sols sont interdits
 - le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel
 - en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite

2.3 Dans tous les secteurs sont admis :

- **L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitat et de commerces et assimilés, tels que définis aux dispositions générales, et la construction d'annexes**, sont admises aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - les extensions projetées ne doivent pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 200 m²,
 - la fréquence de réalisation des extensions est limitée à une extension tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU



- la construction d'annexes, doit avoir une hauteur maximum au faîtage de 5 m et une emprise au sol inférieure à 40 m² par annexe (hors piscine),
- les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 30 m de la construction principale,
- la fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- **Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination d'habitat ou de commerces et assimilés, tels que définis aux dispositions générales identifiés au document graphique,** à condition que ce changement de destination :
 - ne compromette la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - respecte les qualités architecturales et patrimoniales de la construction concernée,
 - ne nécessite pas le renforcement de la voirie publique ou des équipements de défense incendie, des réseaux d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement eaux usées.
- **Les constructions à usage agricole (sauf habitations),** permettant notamment les élevages sous couvert forestier, sous réserve de respecter les autres dispositions réglementaires, et notamment la limitation de hauteur à 5 m maximum au faîtage.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,** sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs** sont admis à condition d'être nécessaire à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel. Sont admis notamment les constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la Réserve Naturelle, aux usages de sport et loisirs pratiqués sur l'Etang (hangars à bateaux, local MNS, ...), à condition de ne pas être incompatibles avec le projet de valorisation des berges du lac dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :

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

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

2.5 Dans les secteurs NF sont admis également :

- **Les constructions, installations et aménagements à usage forestier,** à condition d'être nécessaire à la valorisation et l'entretien des espaces forestiers et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6 Dans les secteurs NK sont admis également :

- **Les travaux, installations et ouvrages divers** à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion, l'aménagement ou la mise en valeur « d'aires naturelles » de camping et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sylvicoles et des paysages.

ARTICLES N 3

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :



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

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD652, RD142 et RD16 en dehors de l'agglomération.
- Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

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

4.1 - Eau potable et défense incendie

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

4.2 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

4.3 – Gestion des eaux pluviales



- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
 - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
 - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire et le busage en est interdit.

4.4 - Réseaux divers

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

ARTICLE N 5

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales :**
 - 50 mètres de l'axe de la **RD652**,
 - 35 mètres de l'axe des **RD142 et RD16**,
 - 15 mètres de l'axe de la **RD378**.
- **Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m** des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour la construction d'annexes, sauf piscines.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.



6.3 Dispositions particulières

- ⇒ **Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.**
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
 - Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- ⇒ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

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

7.1 Limites séparatives latérales et postérieures :

- **Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.**
- Les avant-toits sont interdits en limite séparative.

7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

7.3 Règles complémentaires de recul en limite séparative

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

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des terrains d'assiette de bâtiments d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie totale de l'unité foncière considérée.



ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et de 5 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole.

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

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

11.1 Principe général

⇒ **Inscription dans le site et son environnement :**

Toute intervention sur le bâti existant devra être conçue de façon à s'insérer dans la structure urbaine et paysagère existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les bâtiments devront s'intégrer dans l'espace environnant, et quelque soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant). Cet espace est conditionné aux contraintes du climat et à la topographie des lieux. Les bâtiments s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse ; si les modelages du terrain d'assiette sont nécessaires, ils seront limités à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction : soit au maximum à 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

L'autorisation du droit des sols pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ **Le bâti existant** devra respecter les principes suivants :

• Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction

- les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

• Le changement de destination :

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

- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,

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

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

⇒ **Les constructions neuves** : Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

⇒ Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des **éléments protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.



Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

11.2 Toitures

⇒ **Toits en pente** : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...,
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

⇒ **Toits à pente faible ou nulle** : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

⇒ **Les matériaux de couverture translucides** sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé,

11.4 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.5 Clôtures

⇒ **Prise en compte du risque incendie**

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.



- En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

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

⇒ **Les clôtures sur voie ou emprise publique et en limite séparative :**

- La clôture, si elle se réalise, ne doit pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale et doit être composée soit d'une haie végétale de 2 espèces différentes à minima, doublée ou non d'un grillage, soit d'un grillage, soit d'une clôture bois ajourée (ganivelle, ...) garantissant une transparence écologique.
- Le dispositif pourra également être constitué d'un fossé ou noues, plantés ou non d'une haie.
- Dans le cas d'une présence d'arbres existants, de type chêne pédonculé ou chêne liège notamment, au sein du dispositif de clôture, ceux-ci seront obligatoirement conservés, et des plantations complémentaires seront appréciées. La limitation de hauteur à 2 mètres ne concerne pas les chênes.

⇒ **Les clôtures végétales :** Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.6 Les constructions publiques d'intérêt collectif :

- ⇒ Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
 - pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...)

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme permettant le changement de destination :

⇒ **Pour les bâtiments et ensembles de bâtiments identifiés**, les prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
 - les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
 - respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...),
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment,
 - les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,



- les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades
- les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
- les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

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

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

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination d'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

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

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

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

13.1 Dispositions générales

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

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

13.2 Modalités d'aménagement des espaces verts

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

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

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

⇒ **Arbres remarquables identifiés :**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLES N 14 A N 16

Non réglementé ou sans objet

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

132



ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE

Annexes

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

133



ID : 040-24400857-20210525-DEL2021YD260505-DE



ANNEXES

Espèces végétales autorisées

1. Haie libre champêtre

Haie non taillée, composée d'un mélange d'arbustes, d'arbres recepés ou en forme libre et de plantes grimpantes, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne :

- arbres fruitiers,
- noisetier vert (*Corylus avellana*),
- houx vert (*Hedera helix*),
- chênes locaux : tauzin, liège et pédonculé (*Quercus pyrenaica*, suber 'occidentalis' et robur),
- prunellier (*Prunus spinosa*),
- aubépine (*Crataegus monogyna*),
- cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*),
- troène d'Europe (*Ligustrum europaeus*),
- genêt à balais (*Cytisus scoparius*),
- brande (*Erica scoparia*),
- fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*),
- églantier (*Rosa canina*),

2. Haie libre arbustive traditionnelle

Le mélange est composé d'espèces utilisées depuis plus d'un siècle dans les jardins de bourg :

- laurier sauce (*Laurus nobilis*)
- fusain du Japon vert (*Euonymus japonicus*),
- lilas (*Syringa vulgaris*),
- seringat (*Philadelphus coronarius*),
- hortensias (*Hydrangea macrophylla*),
- nandina vert (*Nandina domestica*),
- kerria vert (*Kerria japonica*),
- troènes verts (*Ligustrum ovalifolium* et *lucidum*),
- viorne boule-de-neige (*Viburnum opulus* 'Roseum'),
- laurier-rose (*Nerium oleander*),
- viorne-tin (*Viburnum tinus*),
- spirée (*Spiraea bumalda*, *vanhouttei*, ...),
- buis (*buxus sempervirens*),

3. Haie taillée persistante

Une seule espèce est recommandée, à utiliser en mélange avec des espèces de la liste suivante :

- Fusain du Japon vert (*Euonymus japonicus*).

4. Haie taillée champêtre

Haie composée d'un mélange d'arbustes taillés de manière régulière, au moins une fois dans l'année, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne environnante :

- houx vert (*Ilex aquifolium*)
- lierre vert (*Hedera helix*)
- aubépine (*Crataegus monogyna*)
- prunellier (*Prunus spinosa*)
- cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- troène d'Europe (*Ligustrum europaeus*)
- brande (*Erica scoparia*)



5. Haie basse

Haie composée d'une seule espèce d'arbustes à faible développement (sous-arbrisseaux), taillés ou non. Ce type de haie marque la limite sans obturer la vue et sans empêcher à la lumière de passer.

Espèces utilisables :

- sauge arbustive (*Salvia microphylla*)
- bruyères et callunes
- santolines, immortelles et lavandes
- romarin
- cistes