

COMMUNE D'AVENSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT D'URBANISME



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
du **20 Avril 2007**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **23/10/2007** au **23/11/2007**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le **7 Février 2008**

1^{ère} MODIFICATION APPROUVÉE
par délibération du Conseil Municipal
du **11 Septembre 2009**

2^{ème} REVISION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE
par délibération du Conseil Municipal
du **8 Janvier 2010**

4^{ème} REVISION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE
par délibération du Conseil Municipal
du **23 Novembre 2011**

6^{ème} REVISION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE
par délibération du Conseil Municipal
du **8 Janvier 2010**

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE
par délibération du Conseil Municipal
du **8 Janvier 2010**

2^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE
par délibération du Conseil Municipal
du **30 Mars 2012**

2^{ème} MODIFICATION APPROUVÉE
par délibération du Conseil Municipal
du **27 Juillet 2012**

3^{ème} MODIFICATION APPROUVÉE
par délibération du Conseil Municipal
du **26 Juillet 2013**

Affaire n°13-23e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p.	1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	p.	3
Chapitre 1 - Zone UA	p.	5
Chapitre 2 - Zone UB	p.	11
Chapitre 3 - Zone UG	p.	17
Chapitre 4 - Zone UY	p.	21
Chapitre 5 - Zone 1AU	p.	27
Chapitre 6 - Zone 2AU	p.	33
Chapitre 7 - Zone AU Y	p.	35
Chapitre 8 - Zone A	p.	41
Chapitre 9 - Zone N	p.	47
ANNEXES	p.	53

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 9 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, noyau d'habitat ancien du centre-bourg et des hameaux.
- la zone UB, extensions contemporaines des noyaux d'habitat ancien, raccordées à l'assainissement collectif à l'exception du quartier Gassiot / Lespelit.
- la zone UG, réservée aux équipements publics de sports et loisirs.
- la zone UY, réservée aux activités économiques.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation future organisée avec un secteur 1AUb, pouvant faire l'objet d'une opération groupée en ordre continu, et 4 secteurs 1AUa, c, d et e.
- la zone 2AU, terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation future à long terme.
- la zone AUY, secteur d'activités économiques organisé dans le cadre d'un schéma d'aménagement.
- la zone A, espace à protéger en raison de la valeur agricole et viticole des sols.
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Ng où est autorisée l'exploitation de gravières, 1 secteur NI destiné à des activités de loisirs et 1 secteur Np de protection de l'airial de Saint-Raphaël, et 1 secteur Ndom couvrant d'anciennes décharges d'ordures ménagères.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser issues des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA correspond au noyau d'habitat ancien du centre-bourg et des hameaux où le bâti est implanté à l'alignement et en ordre continu.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs. C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui s'applique.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le plan de zonage.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage industriel, agricole ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).

Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.5 - Les terrains de camping et de caravanage et les PRL.

1.6 - Le stationnement des caravanes isolées sur terrain nu pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R443-4 du Code de l'urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Non réglementé

ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ **ACCES**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

◆ **VOIRIE**

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.3 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

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

4.6 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau ou au fossé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées, soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement sont autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m.

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage.

(cf. croquis en annexe).

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux de surélévation ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - En façade sur rue, la hauteur maximale à l'égout du toit ne devra pas dépasser de plus de 1 m la hauteur des immeubles contigus. Dans le cas de mitoyenneté avec des immeubles de hauteurs différentes, cette règle ne s'applique que du côté de l'immeuble présentant la hauteur la plus élevée.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 5m au faitage. Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives et adossées à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg et des hameaux anciens traditionnels par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

Dans le cas d'un projet d'architecture d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, divers matériaux (tels que le bois, l'acier, le verre, etc...) et volumétriques (toitures terrasse, toitures à une pente, etc...) pourront être mis en œuvre.

Constructions anciennes de type traditionnel

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

11.2 - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées dans leur aspect et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" d'aspect similaire en ton terre cuite ou de plusieurs tonalités proches, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes.

11.3 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.4 - Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

11.6 - Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Epidermes

11.7 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.8 - Dans le cas d'une réfection totale de façade, les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

11.9 - Dans le cas d'une réfection de façade en pierre taillée, l'épiderme doit être lavé et brossé à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.10 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

11.11 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ou laquées, à l'exclusion de tout vernis ou lasure ton bois.

11.12 - Le nombre de couleurs est limité à deux soit dans le même ton, soit complémentaire dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, blanc cassé.

Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière.

Constructions nouvelles

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Pour les édifices publics, un caractère « d'exception » pourra être admis par rapport au tissu urbain et aux constructions d'habitation (implantation, mise en scène, vocabulaire architectural, matériaux) si le parti architectural le justifie.

Couvertures

11.13 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 % ; cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

11.14 - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Façades

11.15 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.16 - Les volets seront réalisés en bois peint ou en matériaux d'aspect équivalent avec deux battants lorsqu'ils seront visibles depuis les voies et emprises publiques.

Epidermes

11.17 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

11.18 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.19 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.20 - Le nombre de couleurs est limité à deux soit dans le même ton, soit complémentaire dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, blanc cassé.

Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.21 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ; une utilisation à base de bardages en bois de teinte naturelle est autorisée, à l'exclusion de tout matériaux de récupération (tôle ondulée, etc, ...).

◆ CLOTURES

11.22 - En général, les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, la délimitation du domaine public sera matérialisée au moins par un seuil ; les clôtures à l'alignement et sur la profondeur de la marge de reculement doivent répondre aux conditions suivantes :

- murs traditionnels enduits ou en pierre de 1,20 m de hauteur maximum, pouvant être surmontés d'une grille, le tout n'excédant pas 1,80m,
- murs bahuts d'environ 0,60 m de haut éventuellement surmontés d'une grille en ferronnerie (grillage exclu), la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,20 m,
- les clôtures pleines, de bois ou de béton, sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

11.23 - Les clôtures implantées sur les autres limites ne devront pas dépasser 1,80 m.

ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, il est exigé 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'artisanat.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé existant ou en cours de réalisation dans l'environnement immédiat ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB couvre les extensions contemporaines de l'habitat ancien et bénéficie du raccordement à l'assainissement collectif à l'exception du quartier de Gassiot / Lespelit.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs. C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui s'applique.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le plan de zonage.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage industriel, agricole ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).

Carrières

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.4 - Les terrains de camping, de caravanage, les PRL et les villages de vacances.

1.5 - Le stationnement des caravanes isolées sur terrain nu pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R443-4 du Code de l'urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Non réglementé

ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Une construction ou activité sera refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe, dans les conditions du Code de la Santé Publique.

4.3 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

4.5 - En l'absence de réseau public, notamment au lieu-dit Gassiot-Lespelit, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

4.6 - L'évacuation des eaux usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne.

4.7 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.8 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.9 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, la taille minimale des terrains est fixée à 800 m².

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en deçà d'un recul de 4 m ou en limite d'emprise publique, peuvent être autorisées à l'alignement de l'emprise publique ou en deçà du retrait de 4 m si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 - Les constructions et installations publiques devront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique en tout point du bâtiment, avant-toit, brise-soleil ou autres prolongements (balcon, loggia, ...) compris ; il pourra être admis un recul variable sur une partie du bâtiment de 7 m maximum.

6.4 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.

9.2 - L'emprise au sol des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

Toutefois, en cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout excepté le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg ancien et des hameaux traditionnels.

◆ CAS DÉROGATOIRES

11.0 - Dans le cas d'un projet d'architecture d'inspiration contemporaine, ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, divers matériaux (tels que le bois, l'acier, le verre, etc...) et volumétries (toitures terrasse, toitures à une pente, etc...) pourront être mis en œuvre dans les constructions y compris les constructions nécessaires aux services publics.

Constructions anciennes de type traditionnel

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes.

11.3 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.4 - Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

Epidermes

11.6 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.7 - Dans le cas d'une réfection totale de façade, les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.8 - Dans le cas d'une réfection de façade en pierre taillée, l'épiderme doit être lavé et brossé à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.9 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

11.10 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou préteintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.

11.11 - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles*Couvertures*

11.12 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Façades

11.13 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Epidermes

11.14 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

11.15 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.16 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ; une utilisation à base de bardages en bois de teinte naturelle est autorisée, à l'exclusion de tout matériaux de récupération (tôle ondulée, etc.).

◆ CLOTURES

11.17 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.18 - Sur limite d'emprise publique et sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent n'excédant pas 2 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

Pourront déroger à l'application de ces dispositions les projets de construction nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'artisanat.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5.000 m², 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

CHAPITRE 3 - ZONE UG

La zone UG est réservée aux équipements publics sportifs et de loisirs.

ARTICLE UG1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*Constructions*

1.1. - Les constructions nouvelles autres que celles ayant une vocation publique ou collective telles que nécessaires à la pratique du sport et des loisirs.

ARTICLE UG2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Constructions*

2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations.

2.2 - Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UG3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe, dans les conditions du Code de la Santé Publique.

4.3 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE UG5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à la Voie Communale n°6 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Pourront déroger l'article 6.1, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UG7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UG8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UG9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UG10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 m sauf considérations techniques ou esthétiques dûment justifiées.

ARTICLE UG11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Non réglementé.

ARTICLE UG12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UG13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

ARTICLE UG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE UY

La zone UY est réservée aux activités incompatibles avec l'habitat.

La zone UY située aux abords de la déviation de Castelnau-de-Médoc est soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui prescrit, en l'absence de projet d'aménagement un retrait inconstructible de 75 m.

Une étude réalisée dans le cadre de la modification du POS approuvée le 29/05/1998 a permis de réduire ce retrait à 35 m. le présent règlement reprend les modalités de l'étude L.111-1-4 déjà traduits dans le règlement du POS.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs. C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui s'applique.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le plan de zonage.

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

1.3 - Les constructions à usage agricole ou d'élevage.

1.4 - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Installations classées

2.1 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UY3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.4 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques et industrielles**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC). Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

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

4.7 - L'évacuation des eaux usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne.

Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un prétraitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.9 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE UY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m² permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport à la RD1215 : les constructions doivent être édifiées obligatoirement à l'alignement déterminé par un retrait de 35 m par rapport à l'axe de la voie selon le croquis en annexe.

6.2 - Par rapport à la RD105 : les constructions doivent être édifiées obligatoirement en retrait de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des voies publiques.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.3, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.4 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UY7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives selon le schéma en annexe.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m mesurés du sol naturel au faitage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faitage.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

Couvertures

11.1 - Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) sont intégrés dans un volume

ou masqués par une paroi. Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

11.2 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Epidermes

11.3 - Dans un souci de cohérence architecturale, le matériau mis en œuvre et apparent en façade sera limité au bardage métallique prélaqué. Toutefois, les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, ocre, brique, crème, blanc cassé.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, les matériaux admis sont : l'acier, l'aluminium, le PVC le cas échéant.

Couleurs

11.4 - Dans un souci de cohérence architectural et d'unité, la couleur du matériau mis en œuvre et apparent en façade (bardage métallique prélaqué) est limité au gris dans les teintes suivantes du nuancier RAL : Gris pierre 9002, Gris clair 7035, Nuage 4750, Gris silice 7032, Gris métallisé 9006, Gris persan 9007.

Les couleurs vives pourront être utilisées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries par exemple.

◆ CLOTURES

Clôtures sur emprises et voies publiques

11.5 - Elles seront exclusivement composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis (teinte gris clair 7035), elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur ; les soubassements maçonnés sont interdits.

En façade sur l'emprise paysagère publique située au bord de la RD1215, la clôture sera implantée en alignement des bâtiments.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

11.6 - Elles seront composées de grillage simple torsion sur profils en fer T et U, ensemble plastifié vert, elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et elles seront doublées d'une haie de saules.

Les clôtures pleines en béton et en bois sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

ARTICLE UY12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

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

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.5 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

13.6 - Il sera créé une bande boisée en bordure de la RD1215 destinée à assurer une façade végétale préservant une certaine transparence grâce à un effet de filtre. Cette bande sera constituée de plantations de type forestier conformément à la palette végétale en annexe.

Cette bande boisée d'espace public de gestion communautaire et située dans le prolongement de l'emprise RD1215 gérée par l'Etat, devra avoir au moins une épaisseur totale d'une vingtaine de mètres.

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 5 - ZONE 1AU

La zone 1AU s'étend sur des terrains réservés à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement. Le secteur 1AUb couvre des terrains pouvant faire l'objet d'une opération d'habitat groupé en ordre continu à l'alignement de la voie.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement globale.

1.3 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.5 - Les terrains de camping et de caravanage, les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

1.6 - Le stationnement des caravanes isolées sur terrain nu pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R443-4 du Code de l'urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) à condition que :

- le programme de logements comprenne des logements locatifs annoncé aux Orientations d'Aménagement,
- elles portent sur la totalité de la superficie de chacun des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc,
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués dans les Orientations d'Aménagement et au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité :
 - l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 30 m par rapport à la Rue de la Gare sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13 ;
 - la coulée verte qui s'étend à l'Ouest des zones 1AUC, 1AUD et AUE ; concernant cette coulée verte, il est admis qu'une bande de 10 m de large maximum orientée nord/sud soit affectée aux espaces privatifs des lots à bâtir.

Constructions

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

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

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.5 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.6 - Les accès à la zone depuis la Rue de la Gare, la Rue des Anciens Combattants et la RD 208 seront regroupés, aucun accès individuel ne sera autorisé sur ces rues.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

3.10 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan, les profils 1, 3 et 4, et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur 1AUb, lieu-dit Le Moulin :

Voie primaire, emprise 14 m avec point de passage B1 et B2 ; cette voie desservira également le secteur 1AUc.

Dans les secteurs 1AUc 1AUd, 1AUe, lieu-dit Branais :

Voie primaire, emprise 14 m avec points de passage A1, A2, A3

Voie secondaire, emprise 11 m

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques et industrielles**

- 4.2** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.
- 4.3** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.
- 4.6** - L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

- 4.7** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.
- 4.8** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1** - Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

Dans le secteur 1AUa :

- 6.1** - Par rapport à la RD 208 : les constructions nouvelles doivent s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie publique.
- 6.2** - Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le secteur 1AUb :

- 6.3** - Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait strict de 3 mètres conformément au schéma joint en annexe.

Dans les secteurs 1AUc, 1AUd, 1AUe :

- 6.4** - Par rapport à la Rue de la Gare : les constructions doivent s'implanter à 35 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 30 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.
- 6.5** - Par rapport à la Rue des Anciens Combattants : les constructions doivent s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 5 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.
- 6.6** - Par rapport aux autres voies : les constructions doivent s'implanter à 4 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics ou collectifs.

Pourront déroger aux articles précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs 1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe :

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Dans le secteur 1AUb :

(cf. schéma en annexe)

7.4 - A l'intérieur d'une bande de 12 m de profondeur mesurée :

- à partir de l'emprise publique,
- ou à partir du recul strict de 3 m autorisé à l'article 6.3,

les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Une implantation en ordre discontinu est autorisée pour créer un accès pour la desserte du reste de l'opération d'aménagement.

7.5 - Au-delà de cette bande de 12 m, les constructions peuvent être implantées, soit sur la limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ; les piscines n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Dans le secteur 1AUb :

9.3 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage.

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

Dans le cas d'un projet d'architecture d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, divers matériaux (tels que le bois, l'acier, le verre, etc...) et volumétries (toitures terrasse, toitures à une pente, etc...) pourront être mis en œuvre.

Constructions nouvelles*Couvertures*

11.1 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.2 - Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée.

Façades

11.3 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Epidermes

11.4 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : sable, crème, ivoire.

11.5 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.6 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ; une utilisation à base de bardages en bois de teinte naturelle est autorisée, à l'exclusion de tout matériaux de récupération (tôle ondulée, etc, ...).

◆ CLOTURES

11.7 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, elles devront respecter les articles suivants.

11.8 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.9 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits de 1,20 m de hauteur maximum pouvant être surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 1,80m.

ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements par logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction destinée aux bureaux.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.3 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

13.4 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 30 m par rapport à la limite d'emprise publique de la Rue de la Gare seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, ...

13.5 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être obligatoirement effectuées, éventuellement à l'appui de la palette végétale jointe en annexe.

13.6 - Dans les opérations d'aménagement, des espaces aménagés en espaces verts collectifs plantés doivent être prévus selon les modalités suivantes :

- secteur 1AUa : 20% de la surface du terrain ;
- secteur 1AUb : non réglementé ;
- secteurs 1AUc, 1AUd, 1AUe : la coulée verte Nord-Sud ménagée à l'Ouest des secteurs et la bande forestière déterminée par le retrait de 30 m le long de la rue de la gare constituent les espaces collectifs des opérations d'aménagement ; concernant la coulée verte nord-sud située à l'ouest des secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUe, il est admis qu'une bande de 10 m de large maximum orientée nord-sud soit affectée aux espaces privatifs des lots à bâtir.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe :

14.1 - Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,20.

Dans le secteur 1AUb :

14.2 - Non réglementé.

CHAPITRE 6 - ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des terrains insuffisamment équipés, réservés pour l'urbanisation à long terme ; elle comprend un secteur 2AUa au lieu-dit Branas Est, qui est annoncé comme prioritaire dans l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute construction nouvelle.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Constructions*

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Les accès aux installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Les constructions devront s'implanter à 4 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

6.2 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

7.2 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

10.1 - Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

CHAPITRE 7 - ZONE AUY

La zone AUY est une zone naturelle réservée au développement économique qui s'urbanisera dans le cadre d'un schéma d'aménagement global par procédure de lotissement ou de ZAC.

Afin de répondre aux conditions de l'article L. 111.1.4., du Code de l'Urbanisme qui impose par rapport à la RD1215 un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, le présent règlement traduit les principes d'aménagement urbains, architecturaux et paysagers définis dans l'étude réalisée lors de la modification du POS approuvé le 29/05/1998 et repris dans les Orientations d'Aménagement.

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestier.

1.4 - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

ARTICLE AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 60 m par rapport à la RD1215 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

Constructions

2.2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux situées en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.4 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

ARTICLE AUY 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD1215 et de la RD105.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.4 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise.

3.5 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.6 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

3.7 - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite.

3.8 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans la zone AUY :

Voie primaire, emprise 15 m, avec point de passage C1 et C2

Voie secondaire, emprise 13 m

ARTICLE AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du Code de la Santé.

4.3 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

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

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve

de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un pré-traitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE AUY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à la RD1215 : Les constructions devront être implantées obligatoirement à l'alignement déterminé par un retrait de 60 mètres par rapport à l'axe de la RD1215 mise à 2x2 voies. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 30 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13 (cf. schéma en annexe).

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics :

- de 8 m par rapport à la voie primaire de l'opération
- de 5 m par rapport aux voies secondaires et tertiaires de l'opération

6.3 - Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.1 et 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

ARTICLE AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives. Les limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes conformément à l'article 13.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

ARTICLE AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE AUY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelque soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la RD1215 qui constitue l'une des entrées de l'agglomération de Castelnau-de-Médoc.

11.1 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Volume

11.2 - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

11.3 - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

11.4 - Les principes de composition de façade dépendront du parti architectural, mais les baies seront implantées de façon préférentielles sur la façade donnant sur la voie d'accès interne et limitées sur les façades latérales.

Par contre, la création de baies est interdite sur la façade orientée sur la RD1215, quelles que soient leurs dimensions.

Epidermes

11.5 - Dans un souci de cohérence architecturale, le matériau mis en œuvre et apparent en façade sera limité au bardage métallique prélaqué. Toutefois, les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, ocre, brique, crème, blanc cassé.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, les matériaux admis sont : l'acier, l'aluminium, le PVC le cas échéant.

Couleurs

11.6 - Dans un souci de cohérence architectural et d'unité, la couleur du matériau mis en œuvre et apparent en façade (bardage métallique prélaqué) est limité au gris dans les teintes suivantes du nuancier RAL : Gris pierre 9002, Gris clair 7035, Nuage 4750, Gris silex 7032, Gris métallisé 9006, Gris persan 9007.

Les couleurs vives pourront être utilisées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries par exemple.

◆ CLOTURES*Clôtures sur emprises et voies publiques*

11.7 - Elles seront exclusivement composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis (teinte gris clair 7035), elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur ; les soubassements maçonnés sont interdits.

En façade sur l'emprise paysagère publique située au bord de la RD1215, la clôture sera implantée en alignement des bâtiments.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

11.8 - Elles seront composées de grillage simple torsion sur profils en fer T et U, ensemble plastifié vert, elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et elles seront doublées d'une haie de saules. Les clôtures pleines en béton et en bois sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

ARTICLE AUY 12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

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

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- hôtels : 0,7 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(cf. palette végétale en annexe)

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

13.1 - Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- la bande paysagère le long de la RD1215,
- les masses boisées structurant le paysage et les limites de la zone d'activités,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

- La bande paysagère le long de la RD1215 :

Il sera créé une bande boisée en bordure de la RD1215 destinée à assurer une façade végétale préservant une certaine transparence grâce à un effet de filtre. Cette bande sera constituée de plantations de type forestier conformément à la palette végétale en annexe.

Cette bande boisée d'espace public de gestion communautaire et située dans le prolongement de l'emprise de la RD1215 gérée par l'Etat, devra avoir au moins une épaisseur totale d'une quarantaine de mètres.

- Les masses boisées :

Il sera créé des masses boisées permettant d'une part de gérer les limites avec les territoires riverains de la zone d'activités qui ont souvent des vocations très différentes (agricole, sylvicole) et d'autre part, de structurer le paysage de la zone d'activités.

Elles seront constituées de boisements existants protégés par une disposition d'Espaces Boisés Classés à conserver et complétées de plantations d'espèces communes conformément à la palette végétale en annexe.

- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :

Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement à base d'une espèce commune à l'ensemble de la zone : chêne des marais (*Quercus palustris*).

Les emprises des voies seront traitées avec des accotements enherbés et selon le cas avec des fossés afin de préserver un caractère "rural".

13.2 - Les espaces privatifs :

Les limites séparatives seront traitées sous la forme de haies arbustives, éventuellement doublées de fossés, constituées de saules (*Salix daphnoïdes*).

Sur chaque lot faisant l'objet d'un permis de construire, le déboisement sera limité à ce qui est strictement nécessaire aux constructions et installations.

En dehors des emprises construites et réservées aux différentes activités et aux aires de stationnement, les sujets abattus seront remplacés, les nouvelles plantations devront être conformes à la palette végétale en annexe et les espaces libres devront être constitués d'espaces paysagers (arbres de haute tige, arbustes, ...) convenablement entretenus.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences conformes à la palette végétale) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Des rideaux de végétation (d'essences conformes à la palette végétale) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

ARTICLE AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 8 - ZONE A

La zone A s'étend sur des espaces qu'il convient de protéger en raison de leur valeur agricole et viticole.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1215, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs. C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui s'applique.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le plan de zonage.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les constructions, les changements de destination, les extensions des constructions existantes ou installations non liées à une activité agricole à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires aux services publics et réseaux de services publics ou d'intérêt collectif.

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

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole de la zone à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

2.2 - Dans le cas de création de nouvelles exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'exploitation, à l'exception des bâtiments d'élevage, devront être regroupés sur un même site circonscrit dans un rayon de 50m.

2.3 - Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à l'exploitation agricole, telles que gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges, à condition que cela se réalise dans le cadre d'une transformation, d'un aménagement des bâtiments existants.

2.4 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'exploitation agricole à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 300m² de SHON par unité foncière.

Installations et travaux divers

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

ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

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

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

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

4.4 - L'évacuation des eaux usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à la RD 1215 : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux voies départementales classées en 2^{ème} catégorie RD 105 et 208 : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport à la RD 212 : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.5 - Aucune construction nouvelle ne sera autorisée à moins de 20 m des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.2, 6.3, 6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, cette distance ne pouvant jamais être inférieure à 3 m.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

10.1 - La hauteur maximale de constructions nouvelles est fixée à 11 m au faîtage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

10.3 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

Dans le cas d'un projet d'architecture d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, divers matériaux (tels que le bois, l'acier, le verre, etc...) et volumétries (toitures terrasse, toitures à une pente, etc...) pourront être mis en œuvre.

Constructions anciennes existantes

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.3 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.4 - Avant-toits : leurs caractéristiques devront être préservées.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

11.6 - Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Epidermes

11.7 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.8 - Dans le cas d'une réfection totale de façade, les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

11.9 - Dans le cas d'une réfection de façade en pierre taillée, l'épiderme doit être lavé et brossé à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.10 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

11.11 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ; une utilisation à base de bardages en bois de teinte naturelle est autorisée, à l'exclusion de tout matériaux de récupération (tôle ondulée, etc.).

◆ **CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES**

11.12 - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique.

11.13 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

11.14 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

◆ **CLOTURES**

11.15 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

ARTICLE A 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 9 - ZONE N

La zone N s'étend sur des espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend un secteur Ng où l'exploitation de la grave est autorisée, un secteur Nl destiné aux activités de loisirs dans le cadre de la requalification des anciennes gravières, un secteur Np de protection de l'airial de Saint-Raphaël et un secteur Ndom couvrant d'anciennes décharges d'ordures ménagères.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1215, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs. C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui s'applique.

Le risque est matérialisé par une trame "mouchetée" sur le plan de zonage.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute construction nouvelle.

Dans le secteur Ndom :

1.2 - Sont interdits toutes nouvelles constructions, tout travaux de voirie, tout travaux de culture, tout forage et tout travaux d'affouillement sauf ceux nécessaires à la remise en état du site.

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

2.1 - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 300m² de SHON par unité foncière.

2.2 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis ...) à condition qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes.

2.3 - Les constructions et installation techniques à condition d'être nécessaires :

- aux réseaux publics,
- aux services d'intérêt collectif,
- à l'exploitation de la route

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

Dans le secteur Nq :

2.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières à condition de respecter un recul de 25 m à conserver boisé vis-à-vis de la RD 208 ; seuls des aménagements liés à la voirie de la RD 208 sont autorisés dans l'emprise de ce recul de 25 m.

2.6 - Les constructions (centrale à béton, centrale d'enrobés, etc.) à condition d'être liées à l'extraction, traitement, transformation et valorisation des matériaux.

2.7 - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, surveillance ou gardiennage des activités autorisées dans la zone.

2.8 - L'exploitation de carrières ou gravières sous les conditions suivantes :

- le régalinge du sol après remblayage partiel ou total avec les déblais de l'exploitation et les terres de découverte,
- le nettoyage du terrain,
- la rectification du front d'exploitation, qu'il soit en pleine terre ou forme berge de plan d'eau ; dans ce dernier cas, la pente ne doit pas excéder 30%,
- le maintien ou la création de rideaux de végétation et le reboisement.

2.9 – Les constructions et installations techniques nouvelles à condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nl :

2.10 - Les constructions et installations légères à condition d'être destinées à l'accueil du public (club house, buvette, sanitaires, ...).

2.11 - Les installations et locaux techniques à condition d'être liés aux équipements de loisirs.

2.12 – Les constructions et installations techniques nouvelles à condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

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

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

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

4.4 - L'évacuation des eaux usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à la RD 1215 : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux voies départementales classées en 2^{ème} catégorie RD 105 et 208 : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport à la RD 202, RD 212 : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.4 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.5 - Aucune construction nouvelle ne sera autorisée à moins de 20 m des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.2, 6.3, 6.4) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain, ou dans le prolongement du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
- les piscines non couvertes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 m au faitage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur, ni aux superstructures techniques de certains équipements liés à l'exploitation des gravières.

10.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

Dans le cas d'un projet d'architecture d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, divers matériaux (tels que le bois, l'acier, le verre, etc...) et volumétries (toitures terrasse, toitures à une pente, etc...) pourront être mis en œuvre.

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.2 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ; une utilisation à base de bardages en bois de teinte naturelle est autorisée, à l'exclusion de tout matériaux de récupération (tôle ondulée, etc.).

◆ CLOTURES

11.3 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.4 - Sur limite d'emprise publique et sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent n'excédant pas 1,60 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

Pourront déroger à l'application de ces dispositions les projets de construction nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

13.3 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées.

13.5 - Conformément à l'article L.322-1-1 du Code Forestier, il pourra être pourvu au débroussaillage d'office par les soins de l'administration et aux frais du propriétaire, de terrains dont le débroussaillage n'aurait pas été effectué par son propriétaire ou ses ayants droits, et ce, jusqu'à une distance maximum de 50 mètres des habitations dépendances, chantiers, ateliers et usines lui appartenant.

Dans le secteur Np :

13.6 - Les espaces dégagés composant l'airiel de Saint-Raphaël ne doivent pas faire l'objet de plantation de résineux.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

ANNEXES

- Article UA10 :** Hauteur des constructions
- Article 1AU7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Articles 6 et 7 :** Implantation des constructions
Zone UY du Pas du Soc
- Articles 6 et 7 :** Implantation des constructions
Zone AUY du Pas du Soc
- Palette végétale**