

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE**

**CESTAS**

**REGLEMENT D'URBANISME**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

**ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN.**

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

**ARTICLE II -PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES  
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

**1) Règlement national d'urbanisme**

Conformément à l'article R.111.I du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan d'occupation des Sols se substituent à celles des articles R.111.2 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui restent applicables.

**2) Les articles L.111.10 et L.421.5** du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan d'occupation des sols.

**3) Autres limitations à l'occupation et à l'utilisation des sols.**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions du Code de l'Urbanisme ou de législations spécifiques affectant l'occupation ou l'utilisation des sols et concernant :

- les servitudes d'utilité publique, répertoriées dans le document n°5 du présent P.O.S.
- les espaces naturels sensibles.

**ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan d'occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N).

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

**1/ Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Zone UA  
Zone UB  
Zone UC  
Zone UF  
Zone I UG  
Zone II UG  
Zone I UL  
Zone II UL  
Zone III UL  
Zone IV UL  
Zone UY

**2/ Les zones naturelles ou non équipées**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont

Zone INA  
Zone II NA  
Zone NAY  
Zone NB  
Zone NC  
Zone ND

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 emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n° 4 du présent P.O.S. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone.

Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Pour les zones sensibles, conformément au décret n° 86-192, relatif à la protection du patrimoine archéologique dans ,certaines procédures d'urbanisme et aux articles R 111-3-2 et R 442-6 du code de l'urbanisme, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis de tous dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, lotir, d'installation et travaux divers.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE UA**

**Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services ou d'activités. Nous distinguons quatre secteurs :*

*UA correspondant au centre ancien, est soumis aux dispositions de la zone d'aménagement concertée (Z.A.C.) approuvée, par arrêté préfectoral du 16 septembre 1982. Cette Z.A.C. a pour objet, l'aménagement du bourg de CESTAS.*

*UAa correspondant principalement au secteur dense de GAZINET et du centre bourg où les constructions doivent être édifiées en continu ou en semi-continu en R+2 maximum.*

*UAh correspondant principalement au secteur dense de GAZINET et du centre bourg où les constructions doivent être édifiées en continu ou en semi-continu en R+1 maximum.*

*UAc constituant la périphérie des bourgs de CESTAS et de GAZINET où les constructions peuvent être édifiées en continu, semi-continu et discontinu.*

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de service, de commerce ou d'artisanat.
2. les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitation, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.
3. les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserves :

- qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

1. les installations et travaux divers :
  - parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public.
2. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
3. lorsqu'elles sont situées lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
4. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.
- 5. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation comprenant au minimum 50% de logements locatifs sociaux pour tout programme égal ou supérieur à TROIS logements.**

**Cette mesure se traduira par la réalisation :**

- **d'1 logement social par programme de TROIS logements**
- **de 2 logements sociaux par programme de QUATRE logements**
- **de 2 logements sociaux par programme de CINQ logements ...**

## **ARTICLE UA. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sous réserves des dispositions de l'article 1, sont interdits :

- 1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UA.1
- 2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA.1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 3/ les installations et travaux divers :
  - dépôts de véhicules,
  - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)
- 4/ les autres installations classées non mentionnées en UA.1
- 5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière.
- 7/ le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

### **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

**2 - Assainissement :** toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

**3 - Electricité et Télécommunications :** lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

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

#### **En ce qui concerne les terrains hors lotissements :**

Les divisions de terrain en vue de la construction, doivent aboutir à la création de parcelles d'une superficie de 700 m<sup>2</sup> minimum.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6, qui demeurent applicables.

**Pour les lots dans les lotissements :**

Les divisions en vue d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements, seront interdits.

**ARTICLE UA. 6 - IMPLANTATION PAR PAPPORT AUX-VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

**En UAa, UAb et UAc :**

Les espaces libres entre les constructions devront être construits si la longueur de leur façade sur l'emprise publique est inférieure à 4m.

Dans les secteurs UAa et UAb, la marge maximum de reculement est fixée à 3m par rapport à la limite des voies ou des aires de stationnement, publiques ou privées.

Dans le secteur UAc, pour les constructions édifiées en continu, la marge minimum est fixée à 3 m, la marge maximum est fixée à 6 m.

Les règles des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux constructions édifiées en discontinu où la marge minimale est de 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions qui pourront conserver le recul existant.

Toutefois cette règle n'est pas applicable pour la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les parcelles situées en limite de zone, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Si le terrain a une façade sur l'emprise publique inférieure à 12 m, les constructions seront établies sur les deux limites latérales.

Si le terrain a une façade sur l'emprise publique supérieure à 12 m, les constructions seront établies sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 m.

Pour les extensions de l'existant la distance par rapport aux limites séparatives peut être de 4 m, ou sur l'alignement de l'existant.

Si l'on peut inscrire un cercle de 20 m de diamètre dans le terrain, la construction en ordre discontinu sera possible. La distance à respecter par rapport aux limites séparatives sera alors égale à la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.

En fond de propriété les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, les annexes de l'habitation peuvent être implantées

- soit sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur maximum, et sauf dans le cas de limites séparatives entre domaine privé et public où une distance d'au moins 5 m doit être observée.
- soit "à proximité" afin de préserver une végétation intéressante de qualité ou pour tenir compte d'une servitude.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un îlot ou un ensemble d'îlots dans le cadre d'ensembles d'habitations ou lotissements, soumis à plan de masse, avec règlement ou cahier des charges particuliers.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges, des cours d'eau et ruisseaux.. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6 m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites dans le cadre d'ensembles d'habitation soumis à plan masse avec règlement ou cahier des charges particulier approuvé.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 %.

Cette disposition ne s'applique pas pour la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics

## **ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Secteur UAa**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m à l'égout des couvertures ou R + 2.

Toutefois, dans le cadre de construction d'habitations individuelles sur des unités foncières où il ne peut être inscrit un cercle de 35 m de diamètre, la hauteur maximale admise sera de 6 m à l'égout de toiture et de 9 m au faîtage.

### **Secteurs UAb et UAc**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 m à l'égout des couvertures ou R+1

### **Tous secteurs**

La hauteur des mur des annexes édifiées sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuile canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle.
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc.
- **En ce qui concerne les clôtures :**
  - **En façade de voie :**

#### Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

#### Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Ile de France, périgourdine, etc.),
- les éléments architectoniques d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc.),
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc.), tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les toitures en zinc, les tuiles bac acier, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages ne pourront être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : le vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif et bleu clair, le rouge, le jaune, le noir et le marron foncé.

**ARTICLE UA. 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

2) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

3) Pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

4) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits.

5) Pour les établissements commerciaux

. Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

. Pour les restaurants et hôtels : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

. Salle de spectacles : une place de stationnement pour 3 fauteuils.

6) Pour les établissements d'enseignement

. pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement, pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique,

. pour les établissements du premier degré, une place par classe,

. pour les établissements du deuxième degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UA. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**  
**CLASSES**

1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 20 % de cette superficie doit être plantée.

- 1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par place de stationnement.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Secteur UAa et UA b** : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

**Secteur UA c** : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.60.

**RU CESTAS**  
12/2000

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructures. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

**ARTICLE UA. 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES  
SOLS**

Néant.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE UB**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne de services et d'activités d'accompagnement, dans laquelle les bâtiments seront construits en ordre continu et discontinu, et dans laquelle seront autorisés les petits collectifs.*

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

5. les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de service, de commerce ou d'artisanat.
6. les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitation, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.
7. les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserve qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptables pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
8. les installations et travaux divers :
  - parcs d'attractions et aires de jeux ouverts au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public.
9. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
10. lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à la condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

11.la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

## **ARTICLE UB. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sous réserves des dispositions de l'article 1, sont interdites

- 1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UB.1
- 2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB.1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 3/ les installations et travaux divers - dépôts de véhicules,  
\* affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)
- 4/ les autres installations classées non mentionnées en UB.1
- 5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière.
- 7/ le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement : toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Sous réserves du dernier alinéa du présent article, dans l'attente de la réalisation du réseau public, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires - pièce n°6).

Les dispositifs devront permettre le raccordement souterrain ultérieur au réseau d'assainissement collectif public, raccordement qui sera obligatoire dès mise en service du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Aucune opération groupée (lotissement ou groupes d'habitations) ne pourra être autorisée tant que le réseau collectif public d'assainissement n'existera pas dans ces zones.

3) Electricité et Télécommunications : lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

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

### **En ce qui concerne les terrains hors lotissements :**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles d' une superficie de 600 m<sup>2</sup> minimum.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6, qui demeurent applicables.

**Pour les lots dans les lotissements :**

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements, seront interdites.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :  
- 35 mètres de l'axe des routes nationales.

Toutefois pour les hameaux compris dans les panneaux d'agglomération, les constructions pourront s'implanter à un minimum de 6 mètres à compter de l'alignement.  
- 15 mètres de l'axe des routes départementales.  
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

Dans le cas des voies de servitudes ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 mètres de l'axe des dites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Si le terrain a une façade sur l'emprise publique inférieure à 12 m, les constructions seront établies sur les deux limites latérales.

Si le terrain a une façade sur l'emprise publique supérieure à 12 m, les constructions seront établies sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 m.

Pour les extensions de l'existant la distance par rapport aux limites séparatives peut être de 4 m, ou sur l'alignement de l'existant.

Si l'on peut inscrire un cercle de 20 m de diamètre dans le terrain, la construction en ordre discontinu sera possible. La distance à respecter par rapport aux limites séparatives sera alors égale à la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.

En fond de propriété les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, les annexes de l'habitation peuvent être implantées

- soit sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur maximum, et sauf dans le cas de limites séparatives entre domaine privé et public où une distance d'au moins 5 m doit être observée.
- soit "à proximité" afin de préserver une végétation intéressante de qualité ou pour tenir compte d'une servitude.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un îlot ou un ensemble d'îlots dans le cadre d'ensembles d'habitations ou lotissements, soumis à plan de masse, avec règlement ou cahier des charges particuliers.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6 m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites dans le cadre d'ensembles d'habitations soumis à plan masse avec règlement ou cahier des charges particulier.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 40 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 m à l'égout des couvertures ou R+1.

Pour les constructions en ordre discontinu ou semi-continu (pavillons individuels ou jumelés) la hauteur à l'égout des toits ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 m), sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional, et sept mètres (7 m) au faîtage.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle.
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)
- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

### Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

### Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

### - Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Maison Ile de France, périgourdine, etc ... )
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- les pastiches,

- les couvertures en fibres ciment, les toitures en zinc, les tuiles bac acier, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises.
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : le vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif et bleu clair, le rouge, le jaune, le noir et le marron foncé.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1) pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

2) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

3) pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

4) pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits,

5) pour les établissements commerciaux

**commerces courants** une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

**pour les restaurants et hôtels**, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

**salles de spectacles**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

6) pour les établissements d'enseignement

Pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :

- pour les établissements du premier degré, une place par classe.
- pour les établissements du deuxième degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1) les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 30 % de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre par place de stationnement.

1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0.25.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

#### **ARTICLE UB 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

1) Un dépassement du C.O.S. peut être autorisé lorsque l'application des règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S.

Ce dépassement ne pourra pas excéder 20 % du C.O.S. fixé à l'article UB 14.

Le dépassement du C.O.S. est subordonné au paiement par le constructeur ou le lotisseur, de la participation prévue à l'article L.332.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements, le dépassement du C.O.S. est autorisé sans participation par transfert entre lots, le C.O.S. moyen restant inférieur ou égal à celui fixé à l'article UB 14.

**2) En application de l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS peut-être autorisé pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'Habitation.**

**Cette majoration du COS ne pourra excéder 30 % du COS fixé à l'article 14.**

**Pour chaque opération cette majoration ne pourra être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.**

**La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement du dépassement du plafond de densité.**

**REGLEMENT APPLICABLE  
A LA ZONE UC**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone d'habitat de densité faible. Nous distinguons deux secteurs UCa et UCb de densité plus faible.*

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

5. les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de service, de commerce ou d'artisanat.
6. les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitation, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.
7. les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptables pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
8. les installations et travaux divers : parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public aires de stationnement ouvertes au public.
9. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
10. lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
11. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sous réserves des dispositions de l'article 1, sont interdites :

- 12.les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UC.1
- 13.les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC.1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 14.les installations et travaux divers
  - dépôts de véhicules,
  - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)
- 15.les autres installations classées non mentionnées en UC.1
- 16.l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 17.l'ouverture de toute carrière ou gravière.
- 18.le talutage autour des immeubles

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement : toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Sous réserves du dernier alinéa du présent article : dans l'attente de la réalisation du réseau public, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur au moment de la demande de permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu (cf. annexes sanitaires pièce n°6) et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositifs devront permettre le raccordement souterrain ultérieur au réseau d'assainissement collectif public, raccordement qui sera obligatoire dès mise en service du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Aucune opération groupée (lotissement ou groupes d'habitations) ne pourra être autorisée tant que le réseau collectif public d'assainissement n'existera pas dans ces zones.

3) Electricité et Télécommunications : lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

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

### **En ce qui concerne les terrains hors lotissements :**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles d' une superficie minimum de :

- 700 m<sup>2</sup> (UCa)
- 1000 m<sup>2</sup> (UCb)

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6, qui demeurent applicables.

**Pour les lots dans les lotissements :**

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements, seront interdites.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 35 mètres de l'axe des routes nationales. Toutefois, pour les hameaux compris dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 mètres à compter de l'alignement.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou des voies de servitudes ou privées desservant la parcelle, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m.

Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 7 m au faitage.
- si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative,
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitation de maisons individuelles, soumis à plan de masse, avec règlement ou cahier de charges particulier.

Par rapport aux limites séparatives et au fond de propriété les annexes des habitations peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à proximité pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes, sauf dans le cas de limites séparatives entre domaine privé et public où une marge d'isolement d'au moins cinq mètres (5 m) doit être observée.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20 m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

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

Les constructions non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6 m.

Toutefois, ces distances peuvent être réduites dans le cadre d'ensembles d'habitations soumis à plan masse avec règlement ou cahier des charges particulier.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la surface parcellaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6 mètres à l'égout et 9 m au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article UC 11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

Pour la hauteur des murs annexes, aucun point d'un bâtiment s'implantant sur la limite séparative ou à proximité, ne doit excéder une hauteur maximale de 3,50 m. A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37%.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### En secteur UCa

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de couleur claire,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)
- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

#### Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs. Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

#### Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

#### - Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Maison Ile de France, périgourdine, etc ... )
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- les pastiches,
- les couvertures en amiante ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,

- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

### **En secteur UCb**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les clôtures hautes le long de la façade principale, sauf lorsque cette façade donne sur une route nationale. Seuls seront autorisés les murs bahuts d'une hauteur de 1 m. S'ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
3. pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits,
5. pour les établissements commerciaux
  - **commerces courants** une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.
  - **pour les restaurants et hôtels**, une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.
  - **salles de spectacles**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.
6. Pour les établissements d'enseignement

Pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique.

- pour les établissements du premier degré, une place par classe
- pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

#### 7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés figurant au plan, ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30 % de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre par place de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable au secteur UCa est fixé à 0,25.

Le C.O.S. applicable au secteur UCb est fixé à 0,15.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

#### **ARTICLE UC 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Le dépassement du C.O.S. est interdit sauf dans le cas de lotissements où des transferts de C.O.S. peuvent être effectués entre lots, le C.O.S moyen restant inférieur ou égal à celui fixé pour chaque secteur à l'article UC.14.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE UF**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UF est la zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain ou rural.*

*Elle comprend le domaine public du Chemin de Fer, et, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.*

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

**RAPPELS :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation prévus aux articles R 442.1 et suivants. du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admis que :

- 1/ les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- 2/ les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations et des dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. Elles devront dans les zones de nuisance sonore indiquées au plan de zonage, respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 3/ les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
- 4/ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

**ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF.1 et notamment

1. Les constructions de toute nature,
2. les lotissements.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

### **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU**

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être alimentés en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, selon le cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires pièce n° 6).

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif particulier envisagé est conforme à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires pièce n°6) et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

#### **ARTICLE UF 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour des motifs d'urbanisme mais les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6 demeurent applicables.

#### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise des voies.

#### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes les constructions autres que celles dont la hauteur est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment moins trois mètres sans que cette distance puisse être inférieure à trois mètres.

#### **ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES DANS LA ZONE FERROVIAIRE**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **ARTICLE UF.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions autres que celles dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, la hauteur est limitée à dix mètres (10 m).

#### **ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...
- 
- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

- Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Maison Ile de France, périgourdine, etc ... )
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc.)
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.
-

### **ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT**

1. le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2. pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire.

### **ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION-DU SOL**

#### **ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions liées au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application stricte des articles précédents.

#### **ARTICLE UF.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**REGLEMENT APPLICABLE  
A LA ZONE I UG**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone d'habitat de densité faible comprenant en particulier les lotissements suivants :*

***- BOSQUETS DE PUJAU - HAMEAU DE BREUILLAUD - VILLAGE DE MONSALUT - HAMEAU DES ETANGS - VILLAGE DES ETANGS - LES CHATAIGNIERS - LA FORESTIERE LES GRANDS CHENES - LES PINS - LE CLOS DE LA SEGUE - LE CLOS DE LA FONTAINE***

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

Rappels

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés figurant au plan.

**ARTICLE I UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

5. les constructions liées au caractère général de la zone tels que les habitations, commerces, services etc ...

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, elles ne peuvent être autorisées que si les dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont prises.

6. l'extension et la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserves :
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
7. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements

- publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
8. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

## **ARTICLE I UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

9. toute nouvelle installation classée  
10.l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes,  
11.l'ouverture de toute carrière ou gravière,  
12.le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE I UG.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

## **ARTICLE I UG.4 - DESSERTE-PAR LES-RESEAUX**

### 1 - Eau potable :

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

### 2 - Assainissement

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

### 3 - Electricité et Télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

## **ARTICLE I UG.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **En ce qui concerne les terrains hors lotissements :**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles d'une surface de 700 m<sup>2</sup> minimum.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6, qui demeurent applicables.

### **Pour les lots dans les lotissements :**

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements, seront interdites.

## **ARTICLE I UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 35 m de l'axe des routes nationales. Toutefois, pour les hameaux compris dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement;
- 15 m de l'axe des routes départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement;
- 10 m de l'axe des routes communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas des voies de servitude ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 m de l'axe desdites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE I UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égoût du toit et 8 m au faîtage,
- si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative,

Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

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

*Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égoût des couvertures avec un minimum de 6 m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites dans le cadre d'ensembles d'habitation soumis à plan masse avec règlement ou cahier des charges particulier approuvé.*

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE I UG.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE I UG.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser six mètres (6m) à l'égout des toitures et neuf mètres (9m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article UC.11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiés sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE I UG.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
  - lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)
  
- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

**ARTICLE I UG.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.

2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

3. pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques 1 place de stationnement pour deux lits

5. pour les établissements commerciaux :

commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

6. pour les établissements d'enseignement :

pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :

- pour les établissements du premier degré, une place par classe.

- pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

#### 7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE I UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,

Lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiés sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30 % de cette superficie doit être plantée,

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par place de stationnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE I UG.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable au secteur I UG est fixé à 0,40.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

**ARTICLE I UG.15 --POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**REGLEMENT APPLICABLE  
A LA ZONE II UG**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit principalement du lotissement de Beauséjour.*

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

Rappels

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés figurant au plan.

**ARTICLE II UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

5. les constructions liées au caractère général de la zone tels que les habitations, commerces, services etc...

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, elles ne peuvent être autorisées que si les dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont prises.

6. l'extension et la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
7. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
8. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

## **ARTICLE II UG.2 -.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1/ toute nouvelle installation classée
- 2/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 3/ l'ouverture de toute carrière ou gravière,
- 4/ le talutage autour des immeubles.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE II UG.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

##### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

##### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

#### **ARTICLE II UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une

conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires - pièce n° 6).

## 2 - Assainissement

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

## 3 - Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

# **ARTICLE II UG.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

## **En ce qui concerne les terrains hors lotissements :**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles d' une superficie de 700 m<sup>2</sup> minimum.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6, qui demeurent applicables.

## **Pour les lots dans les lotissements :**

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements , seront interdites.

# **ARTICLE II UG.6 - IMPLANTATION-DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 35 m de l'axe des routes nationales. Toutefois, pour les hameaux compris dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement;
- 15 m de l'axe des routes départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement;
- 10 m de l'axe des voies communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cas particuliers : dans le cas d'extension des constructions existantes, ces dernières pourront conserver le recul existant par rapport à l'alignement.

Dans le cas des voies de servitude ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 m de l'axe des dites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE II UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût, de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égoût du toit et 8 m au faîtage,
- si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative,

Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à cinquante mètres (50m).

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE II UG.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE II UG.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser six mètres (6m) à l'égout des toitures et neuf mètres (9m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article UC.11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiés sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37%.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE II UG.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
  - lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...
  
- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

### Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

### Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

## **ARTICLE II UG.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.
2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
3. pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques 1 place de stationnement pour deux lits
5. pour les établissements commerciaux :  
commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

6. pour les établissements d'enseignement  
pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :
- pour les établissements du premier degré, une place par classe.
  - pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE II UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30 % de cette superficie doit être plantée,

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par place de stationnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II UG.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable au secteur II UG est fixé à 0,50.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

### **ARTICLE II UG.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**REGLEMENT APPLICABLE  
A LA ZONE I UL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone d'habitat de densité faible comprenant en particulier les lotissements suivants :*

**- BELLEVUE - LE BARRAS - LE MOULIN A VENT - BEAU PRE - BOIS DU CHEVREUIL - BOIS DU MOULIN - BOIS DE LA TUILIERE - BOSQUETS DE LATUILIERE - BOUHEBEN - CHANTEBOIS - CHARDONNERETS 1 ET 2 - CHASSE DE DIANE - CHEMIN DES SOURCES - LA CHENAIE - CHENEVERT - LA CLOSERIE DE BRUEILLAUD LA CLOSERIE DE LA TUILIERE - LE CLOS TRIGAN- ENCLOS DE PIERROTON - ENTRE LES LAGUNES - FUTAIE DE SERIGNAN - LE GRAND VENEUR - GUITAYNE - GAILLARDEAU - LES JARDINS DE COMPOSTELLE - LES LILAS - MIQUEU - MOULIN DE LA MOULETTE - MOUTINE - L'OUSTEAU DE HAUT - LA PALOMBIERE - PARC DE MONSALUT - LE PAS DU GROS - LA PELETTE LOCATIFS LA PEPINIERE- PETIT BARRAS - PICHELEBRE ET PICHELEBRE EXTENSION - PIECES DE CHOISY - LES PIERRETTES - PIERROTON - LA PINEDE I, II et Communale - PRE AUX CLERC - PRES DE PINGUET- REJOUIT SUD - LE RIBEYROT - LE RUCHER DE MONSALUT - SAINT ROCH - TOCTOUCAU - TRIGAN - TRIGAN SUD - VAL DE L'ARRIGA VILLAGE DE LA FORET.**

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

Rappels

6. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
7. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
8. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
9. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés figurant au plan.

**ARTICLE I UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

10.les constructions liées au caractère général de la zone tels que les habitations, commerces, services etc ...

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, elles ne peuvent être autorisées que si les dispositions

relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont prises.

11.l'extension et la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserves :

- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

12.les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.

13.la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

## **ARTICLE I UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1/ toute nouvelle installation classée,
- 2/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 3/ l'ouverture de toute carrière ou gravière,
- 4/ le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE I UL.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce

système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

## **ARTICLE I UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau potable :

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

### 2 - Assainissement :

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

### 3 - Electricité et Télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

## **ARTICLE I UL.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les divisions de terrain en vue de la construction, doivent aboutir à créer des parcelles d'une superficie de 700 m<sup>2</sup> minimum

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements, seront interdites.

## **ARTICLE I UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 35 m de l'axe des routes nationales. Toutefois, pour les hameaux compris dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement;
- 15 m de l'axe des routes départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement;
- 10 m de l'axe des voies communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas des voies de servitude ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 m de l'axe des dites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE I UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.

Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égoût du toit et 7m au faîtage,
- si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative,

\* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

#### **ARTICLE I UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à cinquante mètres (50m).

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer,

par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE I UL.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE I UL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser

- trois mètres cinquante (3,50m) à l'égout des toitures, sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article I.UL.11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiés sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE I UL.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...

- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

**ARTICLE I UL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.
2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

3. pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques 1 place de stationnement pour deux lits
5. pour les établissements commerciaux :
  - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.
  - pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.
  - pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils.
6. pour les établissements d'enseignement
  - pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :
    - pour les établissements du premier degré, une place par classe.
    - pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

#### 7. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE I UL.13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30% de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par place de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE I UL.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable au secteur I UL est fixé à 0,25.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

**ARTICLE I UL.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**REGLEMENT APPLICABLE  
A LA ZONE II UL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone d'habitat de densité faible comprenant en particulier les lotissements suivants*

- BREMONTIER - DESCAVES - DUCOUT - HAMEAU DE MOULIN A VENT
- MANO - MIMAUT - PEYMARTIN - PERGOLA - REJOUIT - LES SAULES
- VERDERY - DEJEAN

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

Rappels

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés figurant au plan.

**ARTICLE II UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions liées au caractère général de la zone tels que les habitations, commerces, services etc ...  
Lorsque les constructions à usage d'habitation sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, elles ne peuvent être autorisées que si les dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont prises.
2. l'extension et la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserves :
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
3. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
4. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

**ARTICLE II UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1/ toute nouvelle installation classée,

- 2/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 3/ l'ouverture de toute carrière ou gravière,
- 4/ le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II UL.3 - ACCES ET VOIRIE -**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

### **ARTICLE II UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Aucune opération groupée (lotissements ou groupes d'habitations) ne pourra être autorisée tant que le réseau collectif public d'assainissement n'existera pas dans ces zones.

### 3/ Electricité et Télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

## **ARTICLE II UL.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles d' une superficie de 700 m<sup>2</sup> minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements , seront interdites.

## **ARTICLE II UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- \* 35 m de l'axe des routes nationales. Toutefois, pour les hameaux compris dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement;
- \* 15 m de l'axe des routes départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement;
- \* 10 m de l'axe des routes communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas des voies de servitude ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 m de l'axe des dites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE II UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égoût du toit et 7 m au faîtage,
- si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative,

\* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

## **ARTICLE II UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à cinquante mètres (50m).

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE II UL.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE II UL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser

- trois mètres cinquante (3,50m) à l'égout des toitures, sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article II.UL.11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiés sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE II UL.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...

- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

#### Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

#### Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

## **ARTICLE II UL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.
2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
3. pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques 1 place de stationnement pour deux lits
5. pour les établissements commerciaux  
commerces courants une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

6. pour les établissements d'enseignement :

pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :

- pour les établissements du premier degré, une place par classe.
- pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE II UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,

Lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30 % de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par place de stationnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II UL.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable au secteur II UL est fixé à 0,25.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

**RU CESTAS**  
12/2000

**ARTICLE II UL.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**REGLEMENT APPLICABLE  
A LA ZONE III UL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone d'habitat de densité faible comprenant en particulier les lotissements suivants*

**BOIS DE L'ERMITAGE -CASSINI - CHOISY - FLEURS D'AJONCS - LA GARENNE MAGNAGE LEONCIA - LA LOUVETIERE- TUILERIE DE BELLEVUE I..**

*Nous distinguons cependant un sous secteur III ULa destiné plus particulièrement à accueillir des équipements collectifs, de services, de commerces présentant une densité plus importante.*

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

**Rappels**

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés figurant au plan.

**ARTICLE III UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

5. les constructions liées au caractère général de la zone tels que les habitations, commerces, services etc ...  
Lorsque les constructions à usage d'habitation sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, elles ne peuvent être autorisées que si les dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont prises.
6. l'extension et la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserves :
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
7. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
8. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

## **ARTICLE III UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1/ toute nouvelle installation classée,
- 2/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 3/ l'ouverture de toute carrière ou gravière,
- 4/ le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE III UL.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

### **ARTICLE III UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 1 - Eau potable

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

## 2 - Assainissement

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

## 3 - Electricité et Télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

### **ARTICLE III UL.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles, ayant une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements, seront interdites.

### **ARTICLE III UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à

- 35 m de l'axe des routes nationales. Toutefois, pour les hameaux en agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement;
- 15 m de l'axe des routes départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement;
- 10 m de l'axe des routes communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas des voies de servitude ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 m de l'axe des dites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE III UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m.

Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égoût du toit et 8 m au faîtage,
- si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative,

\* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

### **ARTICLE III UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à quatre vingt mètres (80m).

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE III UL.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

*L'emprise au sol des constructions applicable aux constructions du secteur III ULa est fixée à 0,40.*

### **ARTICLE III UL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser

- trois mètres cinquante (3,50m) à l'égout des toitures, sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article III.UL.11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiés sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE III UL.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)

- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

**ARTICLE III UL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.
2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
3. pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques 1 place de stationnement pour deux lits
5. pour les établissements commerciaux :
  - commerces courants une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.
  - pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.
  - pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils.
6. pour les établissements d'enseignement  
pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :
  - pour les établissements du premier degré, une place par classe.
  - pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

#### 7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE III UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30 % de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par place de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE III UL.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable au secteur III UL est fixé à 0,15.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

*Le C.O.S applicable au secteur III ULa est fixé à 0.40.*

*Cette disposition devra rester strictement limitée aux équipements de services, de commerces et enfin aux équipements collectifs.*

**ARTICLE III UL.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**REGLEMENT APPLICABLE  
A LA ZONE IV UL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone d'habitat de densité faible comprenant le lotissement "LES ECUREUILS" et les lotissements LE HAMEAU DE COPPINGER et LE DOMAINE DE LA PELOUX classés en IVULa.*

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

Rappels

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés figurant au plan.

**ARTICLE IV UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

5. les constructions liées au caractère général de la zone tels que les habitations, commerces, services etc ...  
Lorsque les constructions à usage d'habitation sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, elles ne peuvent être autorisées que si les dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont prises.
6. l'extension et la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
7. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
8. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

**ARTICLE IV UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

- 1/ toute nouvelle installation classée,

- 2/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- 3/ l'ouverture de toute carrière ou gravière,
- 4/ le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS- DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IV UL.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

### **ARTICLE IV UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1/ Eau potable :**

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

## 2/ Assainissement

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

## 3/ Electricité et Télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

## **ARTICLE IV UL.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles, ayant une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements, seront interdites.

## **ARTICLE IV UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au minimum à

- 35 m de l'axe des routes nationales. Toutefois, pour les hameaux en agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement;
- 15 m de l'axe des routes départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement ;
- 10 m de l'axe des voies communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas des voies de servitude ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 m de l'axe des dites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE IV UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m.

\* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

#### **ARTICLE IV UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à cent mètres (100m).

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE IV UL.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE IV UL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser

- trois mètres cinquante (3,50m) à l'égout des toitures, sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article IV.UL.11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiés sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE IV UL.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faitages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)

- En ce qui concerne les clôtures :
  - En façade de voie :

##### Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.  
Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

##### Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.  
les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

#### **ARTICLE IV UL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.
2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
3. pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques 1 place de stationnement pour deux lits
5. pour les établissements commerciaux :
  - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.
  - pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.
  - pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils.
6. pour les établissements d'enseignement
  - pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :
    - pour les établissements du premier degré, une place par classe.
    - pour les établissements du second degré, deux places par classe.
  - De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
7. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE IV UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 arbre doit être planté par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30% de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par place de stationnement.

#### **SECTION 111 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE IV UL.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable au secteur IV UL est fixé à 0,05.

En secteur de IV Ula le COS sera de 0,07.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

#### **ARTICLE IV UL.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE UY**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone réservée aux établissements industriels.*

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
DES CONDITIONS SPECIALES**

Ne sont admis que :

- 1/ les lotissements à usage d'activité,
- 2/ les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôts commercial,
- 3/ les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,
- 4/ les aires de stationnement ouvertes au public,
- 5/ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour des raisons techniques,
- 6/ les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau,...) ainsi que les équipements publics.
- 7/ les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
- 8/ toute construction à usage d'habitation permise dans cette zone et située à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit indiquée au plan, sera autorisée, sous réserve que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (voie ferrée Bordeaux/Dax type II).
- 9/ la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

**ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
INTERDITS**

Toute construction ou utilisation du sol non mentionnée en UY.1 est interdite et notamment :

- 1) les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitations,
- 2) les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article UY.1,

- 3) l'aménagement de terrains de camping,
- 4) l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes,
- 5) les carrières,
- 6) le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

### **ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1/ Eau potable :**

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

2/ Assainissement : toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation l'épuration, le rejet des eaux résiduaires industrielles et des eaux pluviales, doivent satisfaire aux dispositions des textes réglementaires en vigueur.

Aucune autorisation ne pourra être accordée sans ces conditions.

3) Electricité et Télécommunications : lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

### **ARTICLE UY 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Les constructions seront implantées à une distance de 40 m de l'axe des routes nationales, 30 m de l'axe des routes départementales et à 20 m de l'axe des routes communales et des voies internes de desserte de la zone.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 6 m.

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

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

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

Néant.

## **ARTICLE UY 9 -EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf pour les bâtiments spécifiques tels que les silos, les constructions ne doivent pas dépasser 9 m de l'égout des toitures ou au sommet des acrotères. Une hauteur de 13 m est autorisée pour des parcelles de plus d'un hectare.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques.. ), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faitages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)

- En ce qui concerne les clôtures :

- En façade de voie :

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... )
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.  
les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre de la construction, ou déterminé en fonction de la spécificité de l'activité.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés à conserver : les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Espaces libres

Le pourcentage minimum d'espaces boisés est fixé à 30% de la superficie de la parcelle.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tous les dépôts ou décharges seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application stricte des articles précédents.

#### **ARTICLE UY 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Néant.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE I NA**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation future à court terme de l'agglomération.*

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE INA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
ADMISES SOUS CONDITIONS SPECIALES**

Sont notamment admis :

5. les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient facilement démontables.
6. les constructions à usage d'équipement collectif, sous réserves que :
  - l'opération s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains : ainsi, dans le cas où un terrain fait partie d'un ensemble plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement faire l'objet d'un projet d'ensemble.
  - le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune.
  - ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux publics.
  - les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics dans le respect des conditions réglementaires, soient pris en charge par le pétitionnaire,
7. les lotissements à usage d'habitation et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation ; les petits collectifs, à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimum de 5 000m<sup>2</sup> et que le nombre de logements créés soit au moins égal à dix; ainsi que les constructions à usage d'habitation, de service, de commerce ou d'artisanat s'inscrivant dans ces opérations,
8. les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou stations services, et soient conformes à la réglementation en vigueur (protection contre l'incendie notamment).

9. les installations classées soumises à déclaration et à autorisation (à l'exclusion des dépôts de ferrailles et de vieux véhicules en vue de la récupération, des installations d'éliminations de déchets, etc...) compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve que toutes mesures soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles sont implantées.
10. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
11. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

## **ARTICLE INA.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- les constructions isolées à usage d'habitation, de bureaux,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture de terrain de camping et de stationnement de caravane,
- le talutage autour des constructions.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

## **ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

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

2 - Assainissement : toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - Electricité et Télécommunications : lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

## **ARTICLE 1 NA 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **En ce qui concerne les terrains hors lotissements :**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles d'une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6, qui demeurent applicables.

### **Pour les lots dans les lotissements :**

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements, seront interdites.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 m de l'axe des routes nationales,
- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des routes communales; cette marge est reculée pour respecter un espace boisé classé.

Dans le cas des voies de servitudes ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 m de l'axe des dites voies.

Les espaces libres entre constructions pourront être construits si la longueur de leur façade sur l'emprise publique est supérieure à 4m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE 1 NA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Si le terrain a une façade sur l'emprise publique inférieure à 12 m, les constructions seront établies sur les deux limites latérales.

Si le terrain a une façade sur l'emprise publique supérieure à 12 m, les constructions seront établies sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 m.

Pour les extensions de l'existant la distance par rapport aux limites séparatives peut être de 4 m, ou sur l'alignement de l'existant.

Si l'on peut inscrire un cercle de 20 m de diamètre dans le terrain, la construction en ordre discontinu sera possible. La distance à respecter par rapport aux limites séparatives sera alors égale à la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.

En fond de propriété les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, les annexes de l'habitation peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur maximum, et sauf dans le cas de limites séparatives entre domaine privé et public où une distance d'au moins 5 m doit être observée.
- soit "à proximité" afin de préserver une végétation intéressante de qualité ou pour tenir compte d'une servitude.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un îlot ou un ensemble d'îlots dans le cadre d'ensembles d'habitations ou lotissements, soumis à plan de masse, avec règlement ou cahier des charges particuliers.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges, des cours d'eau et ruisseaux. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

## **ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites dans le cadre d'ensembles d'habitations soumis à plan de masse avec règlement ou cahier des charges particulier.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 40%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m à l'égout des couvertures, ou R+2.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE I NA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- lorsque les couvertures seront de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieure à 37 %, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...

- En ce qui concerne les clôtures :

- En façade de voie :

- Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

-

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (maison Ile de France, périgourdine, etc ... )
- les éléments architectoniques d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ... ).
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- toutes les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages, ne pourront en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

**ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1/ pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.
- 2/ pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- 3/ pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

4/ pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits.

5/ pour les établissements commerciaux

- commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

- pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

- salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

6/ pour les établissements d'enseignement

pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :

- pour les établissements du premier degré, une place par classe.

- pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7/ Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE I NA. 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1/ Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2/ lorsque les constructions ou ensemble de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 20 % de cette superficie doit être plantée. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige par place de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE I NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

**ARTICLE I NA 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Le dépassement du C.O.S. est interdit, sauf dans le cas de lotissements et groupements d'habitation où des transferts de C.O.S. peuvent être effectués entre lots, le C.O.S. moyen restant inférieur ou égal à celui fixé à l'article I NA.14.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE II NA**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone naturelle peu ou pas équipée, destinée à une urbanisation future à court terme et dans laquelle sous certaines conditions, peuvent être autorisées des opérations.*

*Nous distinguons sept secteurs de C.O.S. différents*

*- II NAA, II NAB, II NAC, II NAD, II NAE, II NAF et II NAG.*

*Notons que sur le plan de zonage il n'existe plus de secteur IINAA : cette appellation est toutefois maintenue par souci de cohérence avec le POS précédemment opposable.*

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE II NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
ADMIS SOUS CONDITIONS SPECIFIQUES**

Ne sont admis que :

1. les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient facilement démontables.
2. les constructions isolées à usage d'habitation sous réserve qu'elles ne portent pas obstacle à l'aménagement futur du secteur, sur un îlot de propriété d'une superficie d'au moins 4 000 m<sup>2</sup>.
3. les constructions à usage d'équipement collectif.
4. sous réserve que :
  - l'opération s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains : ainsi, dans le cas où un terrain fait partie d'un ensemble plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement faire l'objet d'un projet d'ensemble;
  - le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune;
  - ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux publics;

- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics dans le respect des conditions réglementaires, soient pris en charge par le pétitionnaire
  - 4a) les lotissements à usage d'habitation et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation ; les petits collectifs, à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimum de 2 ha.
  - 4b) la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation comprenant au minimum 30% de logements locatifs sociaux pour tout programme égal ou supérieur à TROIS logements.**  
**Cette mesure se traduira concrètement par la réalisation de :**  
**1 logement par programme comprenant TROIS logements**  
**1 logement par programme comprenant QUATRE logements**  
**2 logements par programme comprenant CINQ logements ...**
  - 4c) les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou stations services, et soient conformes à la réglementation en vigueur (protection contre l'incendie).
  - 4d) les installations classées soumises à déclaration et à autorisation (à l'exclusion des dépôts de ferrailles et de vieux véhicules en vue de la récupération, des installations d'éliminations de déchets, etc...) compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve que toutes mesures soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles sont implantées.
  - 4e) les commerces, services, bureaux.
5. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
6. lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
7. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

## **ARTICLE II NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- les constructions isolées à usage d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article II NA.1,
- les constructions isolées à usage de commerce ou de bureau,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve des dispositions de l'article II NA.1,
- l'aménagement de terrains de campings,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- les carrières, les affouillements et exhaussements du sol,
- le talutage autour des constructions.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

### **ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable**

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

2 - Assainissement : toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Toutefois pour les constructions isolées autorisées dans le cadre de l'article II NA.1, en cas d'impossibilité dans l'immédiat du raccordement au réseau collectif, l'assainissement de type individuel sera assuré à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent conformément aux exigences des règlements et textes en vigueur; mais il devra être prévu des canalisations souterraines, permettant le raccordement au réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé (cf. annexes sanitaires pièce n°6).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - Electricité et Télécommunications : lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

#### **ARTICLE II NA 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les divisions doivent aboutir à la création de parcelles d' une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6, qui demeurent applicables.

- En II NAF : toute création de parcelle en vue de la construction devra avoir une superficie minimale de 4000 m<sup>2</sup>. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des prescriptions figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°6) qui demeurent applicables.

Les divisions en vue de la réalisation d'une construction destinée à l'habitation, sur des terrains déjà bâtis, constituant des lots issus à l'origine de lotissements , seront interdites.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 50 m de l'axe des autoroutes,
- 35 m de l'axe des routes nationales,
- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des routes communales, de servitudes ou privées

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE II NA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à une distance L égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût de la toiture. Cette distance L ne devant jamais être inférieure à 4 m.

Des constructions peuvent être édifiées en limite séparative si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un îlot ou ensemble d'îlots, dans le cadre d'ensemble d'habitations ou de lotissements soumis à plan masse avec règlement ou cahier des charges particulier.

\* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de vingt mètres (20 m) des berges des cours d'eau, et ruisseaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

## **ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égoût des couvertures avec un minimum de 6m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites dans le cadre d'ensembles d'habitations soumis à plan masse avec règlement ou cahier des charges particulier.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE II NA 9 - EMPRISE-AU-SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Secteur II NAa : dans le cadre d'immeubles collectifs et groupements d'habitations, la hauteur des immeubles ne doit pas être supérieure à 6 m à l'égout des toitures et les maisons individuelles ne doivent pas dépasser

- trois mètres cinquante (3,50m) à l'égout des toitures, sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.
- sept mètres (7m) au faîtage.

Secteurs II NAb, II NAc, II NAd, II NAe, II NAf et II NAg : les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser

- trois mètres cinquante (3,50m) à l'égout des toitures, sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considérée comme telle toute partie de la construction en rez-de-chaussée surmontée par des combles de moins de 1,80 m de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article II NA.11, la hauteur des faîtages peut atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiées sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 m). A partir de ces 3,50 m, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE II NA 11 -ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...

- **En ce qui concerne les clôtures :**

- **En façade de voie :**

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- **Murs entre voisins**

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Maison Ile de France, périgourdine, etc ... )
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc...)
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

## **ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1/ pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction, avec un minimum d'1 place par logement.
- 2/ pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

- 3/ pour les constructions à usage de bureaux et bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
- 4/ pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits.
- 5/ pour les établissements commerciaux
  - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.
  - pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.
  - salles de spectacles : une place de stationnement pour 3 fauteuils.

6/ pour les établissements d'enseignement

pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique :

- pour les établissements du premier degré, une place par classe.
- pour les établissements du second degré, deux places par classe.

De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7/ Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE II NA.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**  
**CLASSES**

1/ Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2/ Plantations : les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes qui seront plantées entre la construction et l'emprise publique.

Lorsque les constructions ou ensembles de constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 2 ha, 30 % de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre par place de stationnement.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE II NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à

- secteur II NAa, C.O.S. = 0,20.
- Secteur II NAb, C.O.S. = 0,17
- secteur II NAc, C.O.S. = 0,15
- secteur II NAd, C.O.S. = 0,10
- secteur II NAe, C.O.S. = 0 ,05
- secteur II NAF, C.O.S. = 0,04
- secteur II NAg, C.O.S. =0 ,03

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures. Cette disposition devra rester strictement limitée à ces équipements.

### **ARTICLE II NA 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S**

Un dépassement du C.O.S. peut être autorisé lorsque l'application des règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S.

Ce dépassement ne pourra excéder 20 % du C.O.S. fixé par l'article II NA.14.

Le dépassement du C.O.S. est subordonné au paiement par le constructeur ou le lotisseur, de la participation prévue à l'article L.332.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou groupement d'habitations, des transferts de C.O.S. peuvent être effectués entre lots, le C.O.S. moyen restant inférieur ou égal à celui du secteur considéré.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NAY**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Zone naturelle non équipée qui deviendra à court terme, une zone réservée aux équipements industriels et dépôts. Un secteur NAYa autorise des densités supérieures à celles de la zone NAY.*

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE NAY. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS  
SOUS CONDITIONS SPECIALES**

Ne sont autorisés que, et sous réserve que :

- l'opération s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains : ainsi, dans le cas où un terrain fait partie d'un ensemble plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement faire l'objet d'un projet d'ensemble.
  - le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune.
  - ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux publics.
  - les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics dans le respect des conditions réglementaires, soient pris en charge par le pétitionnaire,
- 
- les lotissements à usage d'activité,
  - les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôts commercial,
  - les constructions à usage d'activité de type bureaux, services, les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaire pour des raisons techniques,
  - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau...) ainsi que les équipements publics.
  - les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

Toute construction à usage d'habitation permise dans cette zone et située à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit indiquée au plan, sera autorisée, sous réserve que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (voie ferrée Bordeaux/Dax type II).

- les bureaux, bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- les installations classées soumises à autorisation (à l'exclusion des dépôts de ferrailles et de vieux véhicules en vue de la récupération, des installations d'élimination de déchets, etc ... ) compatibles avec le caractère de la zone, sous réserves que toutes mesures soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles sont implantées et qu'elles ne présentent pas de dangers pour les habitations avoisinantes. Le permis de construire ne pourra être donné qu'après délivrance de l'autorisation d'exploiter.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

A l'intérieur des zones de protection (Z1 et Z2) instituées autour des installations relevant de la Directive Européenne CEE 82/501 du 24.06.1982 dite "SEVESO", indiquées au plan de zonage, les dispositions réglementaires ci-dessus sont complétées par les dispositions suivantes:

En zone Z1:

Ne sont admis que:

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des activités secondaires et tertiaires, à l'exclusion des établissements recevant du public et des constructions nouvelles à usage d'habitation, et sous réserve qu'elles ne soient pas un facteur aggravant du risque.
- les travaux d'amélioration, modification ou extension d'une construction à usage d'habitation existante, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet de créer de logements supplémentaires.

En zone Z2:

- les établissements recevant du public, les terrains de camping et les constructions destinées à l'hébergement du bétail sont interdits.

En zones Z1 et Z2:

Des prescriptions techniques particulières pourront être imposées pour l'ensemble des constructions autorisées en vue d'assurer la sécurité de leurs occupants.

**ARTICLE NAY. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sous réserve des dispositions de l'article 1 sont interdits:

1. les constructions à usage d'habitation, les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation.
2. les installations classées soumises à autorisation,
3. l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
4. l'ouverture de toute carrière ou gravière,
5. le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NAY. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

### **ARTICLE NAY. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

2) Assainissement : toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (cf. annexes sanitaires pièce n°6).

L'évacuation, l'épuration, le rejet des eaux résiduaires industrielles et des eaux pluviales, doivent satisfaire aux dispositions des textes réglementaires en vigueur. Aucune autorisation ne pourra être accordée sans ces conditions.

3) Electricité et Télécommunications : lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

#### **ARTICLE NAY. 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées à une distance de :

- 50 m de l'axe des autoroutes,
- 35 m de l'axe des routes nationales,
- 30 m de l'axe des routes départementales,
- 20 m de l'axe des routes communales,
- 15 m de l'axe des routes internes de desserte de la zone.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE NAY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 6m. Toutefois, dans la zone artisanale de Toctoucau, les bâtiments pourront être implantés sur une des limites latérales.

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

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE NAY. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

### **ARTICLE NAY. 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 40 % en NAY et 50 % en NAYa.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE NAY.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf pour les bâtiments spécifiques tels que les silos, les constructions ne doivent pas dépasser 9 m à l'égout des toitures ou au sommet des acrotères.

Une hauteur de 13 m est autorisée pour des parcelles de plus d'un hectare.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, sécurité...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE NAY. 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS -**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- les façades ainsi que les murs pignons devront respecter le volume général de la construction.

- En ce qui concerne les clôtures :

- En façade de voie :

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits :

- les bâtiments préfabriqués d'un modèle non homologué,
- les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...).
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings,
- les bâtiments annexes et les garages ne pourront en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

### **ARTICLE NAY. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre de la construction. Le nombre d'emplacements pourra être déterminé en fonction de la spécificité de l'activité.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE NAY.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. espaces boisés classés les espaces boisés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. espaces verts
  - 30 % de la superficie de la parcelle doit être boisée, à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre pour la zone NAY.
  - 20 % de la superficie de la parcelle doit être boisée, a raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre pour la zone NAYa.

Tous les dépôts ou décharges seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

De plus toute demande d'autorisation devra comporter un relevé des plantations existantes et fera apparaître l'aménagement paysager retenu, préservant au maximum les plantations existantes.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NAY. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application stricte des articles précédents.

#### **ARTICLE NAY. 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

**RU CESTAS**  
12/2000

Sans objet.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NB**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone naturelle non équipée sur laquelle et sous certaines conditions peut être admis un habitat dispersé.*

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

3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
4. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
6. Les demande de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE NB.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS  
SOUS CONDITIONS SPECIALES**

Peuvent être autorisés:

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit indiquée au plan, sous réserve que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (voie ferrée Bordeaux/Dax, type II).
- les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages ou stations services, et soient conformes à la réglementation en vigueur (protection contre l'incendie notamment).
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

**ARTICLE NB.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
INTERDITES**

Sont interdits toutes occupations ou utilisation du sol non mentionnées en NB.1 et notamment :

- 1/ les lotissements et groupes d'habitations,
- 2/ les installations classées soumises à autorisation,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping,
- 4/ l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- 5/ le talutage autour des constructions.

**SECTION II - CONDITIONS-DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès direct sur une voirie publique ou privée**

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes nationales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

#### **Bande d'accès**

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

### **ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Eau : toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau de distribution d'eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, et équipé, selon le cas, d'un dispositif anti-retour d'eau, soit par captage puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires pièce n°6).

2) Assainissement : Les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **ARTICLE NB.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 4000 m<sup>2</sup>

Toutefois cette règle n'est pas applicable pour la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 m au moins de l'alignement et à un minimum de :

- 35 m de l'axe des routes nationales,
- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des routes communales et rurales.

Dans le cas des voies de servitudes ou privées, les constructions doivent être édifiées à 10 m de l'axe des dites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Les constructions doivent être implantées à quatre mètres (4m) minimum des limites séparatives.

**Annexes** : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

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

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une

note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

#### **ARTICLE NB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE NB.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE NB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut dépasser trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout des toitures et sept mètres (7m) au faitage sauf si 50 % au moins de la construction est en R+0 (sera considéré comme telle toute partie de la construction surmontée par des combles de moins d'un mètre quatre-vingt (1,80) de hauteur, ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional.

La hauteur des murs des annexes édifiées sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces 3,50 m, le volume de ces annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE NB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)

- **En ce qui concerne les murs de clôture :**

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Loignan, Avenue saint Jacques de Compostelle

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage , ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton , celles-ci devront être teintées dans la masse , ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Il seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces

Sont interdits

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (maison Ile de France, périgourdine, etc ... )
- les éléments architectoniques d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc... ).
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc..),
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages ne pourront être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

**ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE NB.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES  
CLASSES**

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup>.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NB. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

**ARTICLE NB.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Néant.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NC**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone naturelle peu ou pas équipée.*

*Elle est destinée à accueillir principalement les constructions liées directement et nécessaires à l'activité agricole. Un secteur NCa est affecté à l'exploitation de carrières sous conditions.*

*De même un secteur NCb accueillera les sites de production d'énergie renouvelable .*

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**ARTICLE NC.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS  
SOUS CONDITIONS SPECIALES**

**1. En zone NC** sont admis que :

- les constructions liées à l'exploitation agricole et sylvicole y compris celles destinées aux logements des exploitants ruraux,
- les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation liées à l'agriculture, la sylviculture et l'élevage compatible avec le caractère de la zone, sous réserves que toutes mesures soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles sont implantées.
- la réfection des bâtiments d'habitation existants ainsi que leur extension jusqu'à la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre, de plancher brutes.
- les installations et centres de formations, liés à l'agriculture, sylviculture et élevage et les services nécessaires à l'entretien, à la protection et à la recherche agricole (laboratoire, écoles, bâtiments administratifs ... ).
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées au paragraphe qui précède.
- toute construction à usage d'habitation permise dans les zones NC et située à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit indiquée au plan, sera autorisée, sous réserve que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (Autoroute A 63 voie type I à 2x2 voies, la voie ferrée Bordeaux/Dax, type II).

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
- les bâtiments et installations liés à des équipements de loisirs (type ball-trap, observatoire d'astronomie...);
- les installations de compostage utilisant des matières autres qu'agricoles, d'origine urbaine et industrielles, si le produit obtenu à terme est destiné à l'agriculture.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

A l'intérieur des zones de protection (Z1 et Z2) instituées autour des installations relevant de la Directive Européenne CEE 82/501 du 24.06.1982 dite "SEVESO", indiquées au plan de zonage, les dispositions réglementaires ci-dessus sont complétées par les dispositions suivantes:

En zone Z1:

Ne sont admis que:

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des activités secondaires et tertiaires, à l'exclusion des établissements recevant du public et des constructions nouvelles à usage d'habitation, et sous réserve qu'elles ne soient pas un facteur aggravant du risque.
- les travaux d'amélioration, modification ou extension d'une construction à usage d'habitation existante, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet de créer de logements supplémentaires.

En zone Z2:

- les établissements recevant du public, les terrains de camping et les constructions destinées à l'hébergement du bétail sont interdits.

En zones Z1 et Z2:

Des prescriptions techniques particulières pourront être imposées pour l'ensemble des constructions autorisées en vue d'assurer la sécurité de leurs occupants.

**2. Dans le secteur NCa** sont autorisées, sous conditions du respect d'un plan de réaménagement fourni avant exploitation :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions liées aux activités d'extraction et d'exploitation des matériaux extraits.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de ces établissements, sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles environnantes.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

Dans le cadre du réaménagement global du site après exploitation :

- les aménagements légers liés à la promenade et à la fréquentation du public, à la détente, à la pêche, au pique-nique, aux activités nautiques, le tout s'inscrivant dans un volume construit unique ne dépassant pas 200 m<sup>2</sup> de SHON.

4. **dans le secteur NCb** sont autorisées sous condition d'une intégration visuelle maximale du projet dans le paysage existant, l'ouverture et l'exploitation de sites de production d'énergie renouvelable

## **ARTICLE NC.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **1. En zone NC et dans les sous- secteurs NCa et NCb**

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol autre que ce qui est prévu à l'article NC.1 est interdit.

**2. En outre, dans le secteur NCa** sont interdits toutes constructions et aménagements non inclus dans le plan de réaménagement global du site.

**3. Dans le secteur NCb** sont interdites toutes constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation du site de production d'énergie renouvelable.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont limités à un par propriété. Ils sont interdits si le terrain est desservi par une autre voie ou peut se desservir par l'accès d'un terrain mitoyen.

### **ARTICLE NC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) **Eau** : toute construction nouvelle à usage d'habitation et tout local nouveau pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devront être alimentés en eau potable et toute autre installation en eau.

Cette alimentation se fera soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, et équipé, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires pièce n°6).

2) **Assainissement** : Les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est rigoureusement interdite.

#### **ARTICLE NC.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute exploitation agricole devra être constituée d'une surface minimum de 10 hectares.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour des motifs d'urbanisme mais que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires pièce n° 6 demeurent applicables.

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

Les constructions doivent être édifiées à

- 50 m de l'axe des autoroutes,
- 35 m de l'axe des routes nationales,
- 35 m de l'axe des routes départementales,
- 25 m de l'axe des routes communales et rurales.

Dans le cas des voies de servitudes ou privées, les constructions doivent être édifiées à 15 m de l'axe des dites voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

La marge minimum d'isolement est fixée à 4 m..

\* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

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

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises.

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

### **ARTICLE NC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës à l'exception des bâtiments à usage agricole, doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE NC.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 10 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE NC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 3,50 m sous chéneau et 7 m au faitage.

Les bâtiments spécifiques tels que silos à grain ou engrais, et les bâtiments agricoles, ne doivent pas dépasser 9 m sous chéneau.

La hauteur des murs des annexes édifiées sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces 3,50 m, le volume de ces annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37%.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE NC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- 
- les pentes de toit seront inférieures à 37%, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc...).

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (maison Ile de France, périgourdine, etc ... )
- les éléments architectoniques d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc).
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc ... ),
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les clôtures hautes le long de la façade principale, sauf lorsque cette façade donne sur une route nationale. Seuls seront autorisés les murs bahuts d'une hauteur de 1 m. S'ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- les bâtiments annexes et les garages ne pourront être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

#### **ARTICLE NC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **ARTICLE NC.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas prévu de COS en zone NC.

#### **ARTICLE NC.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE ND**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, ainsi que pour la protection contre le bruit des zones urbanisées.*

*Nous distinguons 3 secteurs :*

- le secteur NDa dans lequel les possibilités d'aménagement sont très limitées,*
- le secteur NDd dans lequel il sera possible de réaliser les constructions nécessaires à l'équipement de l'aire de service de l'autoroute A.63*
- le secteur NDv destiné à l'accueil temporaire.*

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

**ARTICLE ND.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS  
CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis dans la **zone NDa** :

- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,
- la réfection des bâtiments d'habitation existants ainsi que leur extension jusqu'à la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface, de plancher hors oeuvre brute.
- les équipements sportifs et de nature et culturel.
- les locaux commerciaux à usage de bar, hôtel, à raison d'un par propriété.

**Dans le secteur NDd**

- les installations de l'aire de service de l'autoroute A.63
- les restaurants.
- les motels.
- les installations d'accueil et de repos (aire pique-nique)

**Dans le secteur NDv :**

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil temporaire
- les caravanes ou habitations légères de loisirs

**En NDa, NDd et NDv :**

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.

Dans tous les secteurs: la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 2 à 15.

**ARTICLE ND.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
INTERDITES**

- les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article ND.1,
- les lotissements,
- les abris fixes ou mobiles, les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de déchets et de matériaux de démolition.
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, sauf dans les secteurs NDd et NDv.
- les carrières, les affouillements et exhaussements du sol dans les espaces boisés à conserver.
- le talutage autour des immeubles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

### **ARTICLE ND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau : toute construction nouvelle à usage d'habitation et tout local nouveau pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément devront être alimentés en eau potable et toute autre installation en eau.

Cette alimentation se fera soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, et équipé, selon le cas, d'un dispositif anti-retour d'eau, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires pièce n°6).

2) Assainissement : Les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est rigoureusement interdite.

### **ARTICLE ND.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour des motifs d'urbanisme, mais les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires n° 6 demeurent applicables.

#### **ARTICLE ND.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PULIQUES**

Aucune construction ou installation susceptible d'être admise en application de l'article ND.2, ne peut être implantée à moins de

- 50 m de l'axe de l'autoroute,
- 35 m de l'axe d'une route départementale,
- 25 m de l'axe d'une route communale,
- 15 m de l'axe d'une route privée.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cadre de groupements d'habitations et des installations de l'aire de service.

Des implantations différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE ND.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 10 m.

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

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ... ), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**Piscines simples** : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

**Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m** : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

#### **ARTICLE ND.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE ND.9 - EMPRISE AU SOL**

- secteur NDa : 10% maximum
- secteur NDd : 20% maximum
- secteur NDv : sans objet.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE ND.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 3,50 m sous chéneau et 7 m au faitage. Les bâtiments spécifiques tels que silos à grain ou engrais, et les bâtiments agricoles, ne doivent pas dépasser 5,50 m sous l'égout des toits.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### **ARTICLE ND.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- les pentes de toit seront inférieures à 37%, les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc... )

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (maison Ile de France, périgourdine, etc ... )
- les éléments architectoniques d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc... ).
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc ... ),
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les toitures en zinc et les tuiles bac acier, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- les clôtures hautes le long de la façade principale, sauf lorsque cette façade donne sur une route nationale. Seuls seront autorisés les murs bahuts d'une hauteur de 1 m. S'ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- les bâtiments annexes et les garages ne pourront être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir et marron foncé.

### **ARTICLE ND.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - deux places de stationnement par logement, qui doivent être aménagées sur la propriété,
  - hôtels et restaurants :
    - une place de stationnement par chambre,
    - une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 2) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE ND.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les secteurs NDa et NDd, les espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur NDd : le déboisement maximum est fixé à 50 % (hors des espaces boisés classés à conserver).

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre par emplacement.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

secteur NDa et NDv : le COS est de 0,01 maximum

secteur NDd : les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application stricte des articles précédents.

#### **ARTICLE ND.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

