Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Ville de
GESTAS

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 – Règlement d'urbanisme
MODIFIE (MODIFICATION N°1)

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ……

• Le Maire,

• Bureau d'études :

CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25

Atelier BKM
8 place Amédée Larrieu
33000 Bordeaux
Tel : 05 56 24 20 94

créham

bkm

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 18

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 19

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES 34

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA 34

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB 43

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC 52

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UG 61

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL (1UL, 2UL, 3UL) 70

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE 80

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UF 86

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY 91

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU 99

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU 109

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A 118

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N 126

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles 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.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

- Article R111-2
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R111-4
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Pour les zones sensibles, conformément au décret n° 86-192, relatif à la protection du patrimoine archéologique, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis de tous dossiers 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.

- Article R111-15
  Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R111-21
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une règlementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

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

Application du principe de la conformité aux règles

Toute construction peut être interdite si sa réalisation peut avoir pour effet de créer une situation de non conformité pour les constructions déjà édifiées dans la zone, au regard des règles d'urbanisme de cette Zone.

C/ Permis de démolir

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

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

- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme protégée en application de l'article L.123-1-5.III.2°.

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

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

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une AVAP,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur identifié par le PLU en application de l'article L. 123-1-5.III.2°,
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable a 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 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N). Les différentes zones sont définies par le règlement du PLU en fonction de leurs caractéristiques fonctionnelles, historiques, architecturales, paysagères, environnementales :

Zones urbaines

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Il s'agit des zones urbanisées et équipées, 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 : Secteur de centralité d'habitat, de services ou d'activités,
  - dont le secteur UAa (centralité dense avec possibilité de R+2)
  - dont le secteur UAb (centralité dense)
- Zone UB : Secteur d'habitat de moyenne densité, de services ou d'activités proche des centralités

- Zone UC : secteurs d'habitat anciens ou lotissements anciens

- Zone UE : zones à urbaniser à destination principale d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics
  - dont le secteur UE correspondant au site des établissements d'enseignement, de sport et loisirs (collège et stades) de Bouzet

  dont le secteur UEv correspondant à l'aire aménagée pour l'accueil des Gens du voyage.

- Zone UF : secteurs d'équipements et d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire en milieu urbain ou rural

- Zone UG : secteurs d'habitat groupé (maisons de ville) et mixte

- Zone UL : secteurs d'habitat en lotissements
  - dont les Zones 1 UL de lotissements courants
  - dont les Zones 2UL de lotissements faible densité
  - dont les Zones 3UL de lotissement très faible densité

- Zone UY : secteur d'activités industrielles et tertiaires
  - dont le secteur UYa d'activités diverses
  - dont le secteur UYb d'activités industrielles et de logistiques
  - dont le secteur UYc d'activités industrielles aéronautiques

Zones à urbaniser

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU

➢ Zone à urbaniser « ouvertes » :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- Zone 1AU : zones à urbaniser à destination principale d'habitat ; Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation précisant les obligations de densités minimales de logements et les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés (servitudes de mixité sociale)

➢ Zone à urbaniser dites « fermée ou différée » :

- Zone 2AU : zone à urbaniser subordonnée à une modification ou une révision du PLU

Zones et secteurs agricoles

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et destinés aux exploitations et activités agricoles. Les différents types d'espaces sont précisés comme suit :

- Secteur A : espaces à protéger pour l'exploitation et les implantations agricoles
- Secteurs Aa : secteurs affectés à l'exploitation de carrières (sous conditions)
- Secteurs Ab : secteurs affectés à la production d'énergies renouvelables
- Secteurs Ac : Secteurs affectés à la construction, ouvrage ou travaux nécessaires aux activités de recherche agronomique (site INRA)

Zones et secteurs naturels et forestiers

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites , milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les différents types d'espaces sont précisés comme suit :

- Secteur Np de protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt,
- Secteur Nf de protection des exploitations forestières,
- Secteur Ne correspondant à l'aire de service des équipements publics ou d'intérêt collectif autoroutier,
- Secteur Nh, noyau bâti d'habitat existant à préserver en Zone Naturelle (sans autorisation de construction nouvelle).

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE 5 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT ET DANS L'ANNEXE GRAPHIQUE

A/ Les Espaces Boisés Classés

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

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

B/ Les Emplacements Réservés

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

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

C/ Fuseau de mise à l'étude

Sans objet

D/ Le dispositif de mixité sociale de l'habitat

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU prévoit les dispositions règlementaires suivantes:

1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs suivants définis comme « Secteurs de mixité sociale » dans les documents graphiques du règlement :

2) Le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif, est égal ou supérieur à 3 lots ou 3 logements. Pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant au moins 3 lots ou 3 logements à destination de logement, le pourcentage de logements locatifs sociaux conventionnés à réaliser est précisé sur le document graphique réglementaire qui institue des secteurs de mixité sociale.

   Ces secteurs ont été définis pour permettre une faisabilité opérationnelle avec 3 cas :

   - Cas des Déclarations de Projets déjà engagés ou en cours : **obligation de réaliser 30 % de logement locatifs sociaux conventionnés** minimum et 70 % de logement accession maximum
   - Cas des projets sur les secteurs urbains ou urbanisables déjà existants avant la révision du POS et sa transformation en PLU : **obligation de réaliser 66% de logement locatifs sociaux conventionnés** minimum et 34 % de logement accession maximum

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- Cas des projets sur les nouveaux secteurs d'extension pour l'urbanisation prévus dans le PLU : **obligation de réaliser 75% de logement locatifs sociaux conventionnés** minimum et 25 % de logement accession maximum

3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie suffisante des terrains à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés et ayant produit toutes les autorisations administratives et cautions financières exigibles par la commune pour garantir leur réalisation ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés (avec un besoin foncier d'environ 250 à 300 m² par logement locatif social y compris voiries, stationnements et espaces verts communs) et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

L'autorisation et la réalisation de ces logements locatifs sociaux doivent se faire préalablement ou concomitamment à la demande de permis d'aménager des autres lots ou des autres constructions pour éviter de créer toute carence supplémentaire de logement sociaux.

4) De plus, il est précisé que :

- Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves, ainsi qu'aux travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes en vue de la création de logements.
- En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

E/ Zones de préemption au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3 (*Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles du Département)*

Sans objet

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

L'Annexe indique les Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 e du code de l'urbanisme pris par Délibération du Conseil Municipal.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

G/ Zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1 e

L'Annexe indique les zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1 e du code de l'urbanisme, soit les secteurs inscrits au sein des périmètre de protection des monuments historiques et des sites inscrits.

H/ Périmètre de prescription d'isolement acoustique

L'Annexe indique les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies au titre de l'article R123-11b) du Code de l'Urbanisme définies par arrêté préfectoral sur le territoire communal.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en annexe du PLU.

I/ Périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L.111-10 (fuseau de mise à l'étude des grandes infrastructures)

Sans objet

J/ Plan des zones à risque d'exposition au plomb

L'Annexe indique les Plan des zones à risque d'exposition au plomb, soit l'ensemble du Département de la Gironde, tel que défini par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

K/ Servitudes d'Utilité Publique

L'Annexe indique l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire.

L/ Plan d'exposition au bruit aéronautiques

Sans objet

M/ Acte instituant des zones de publicité

Sans objet

N/ Prévention des Risques et mesures de lutte contre les Incendies et les feux de forêts

De façon générale, les constructions ou opérations d'aménagement ne pourront être autorisées que si les conditions de défense contre l'incendie sont assurées et adaptées au contexte:

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- Equipement des zones urbaines et des zones à urbaniser en poteaux incendie suffisamment alimentées en débit et en pression d'eau,
- Systèmes de réserves (réservoir, bâches,…) ou de prélèvement d'eau agréés par les services de secours incendie, selon les nécessités et les localisations des constructions, installations ou exploitations ;
- Préservations des voies, chemins, aménagements et installations DFCI pour garantir l'accessibilité aux constructions et aux exploitations diverses depuis les centres de secours Incendie,
- Maintien d'une lisière naturelle débroussaillée entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés ou à urbaniser. Cette lisière doit être aménagée de façon à maintenir au moins 50m débroussaillés autour des constructions, et 10 m de part et d'autre des voies d'accès, conformément au règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies. Cette lisière doit également intégrer des éclaircies de peuplement forestier, ainsi que des passages pour les engins de sécurité.

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

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

Aménagement d'une construction
Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Changement de destination d'une construction
Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés (en références aux catégories et destinations des constructions telles que définies par le code de l'urbanisme)
Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

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

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est-à-dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale située sur la même unité foncière.
Au sens du présent règlement les annexes doivent être non attenantes aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves …

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

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

- des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),

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

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

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

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement …
Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

6.5 Accès et Voies (articles 3 et 6 du règlement) :

Accès (au sens de l'accès propre à un lot):
Sont considérés comme accès au lot, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.
L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande d'accès, servitude de passage). Dans le présent règlement, les constructions nouvelles sont interdites dans certaines Zones (voir dispositions applicables par zones) lorsque les terrains sont desservis par des bandes d'accès ou des servitudes de passage.

Accès et Voie (au sens de la desserte d'ensemble d'un secteur) :
Constitue un accès le point de raccordement entre les voiries internes et externes des opérations d'ensemble. Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

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

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

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

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

6.7 Impasse (articles 3 du règlement) :

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

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

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

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

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

– L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

– Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.

– Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

chacune des voies ou emprises publiques (sauf si des dispositions particulières permettent de se référer à la voie de desserte la plus directement concernée)

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

6.10 Emprises publiques (articles 6 du règlement) :

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

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

6.11 Limites séparatives (articles 7 du règlement) :

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

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol …) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux,
  Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets…), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

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

– L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon…).

– Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
  C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
  - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées.
  - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

Toutefois par convention express au sens du présent règlement il est convenu que l'emprise au sol des piscines n'est pas intégré dans le calcul de l'emprise au sol des constructions

– Les pourcentages maximaux d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.

– Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

6.13 Hauteur maximale des constructions (articles 10 du règlement) :

– La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer), ou de la côte de référence nécessaire pour la mise hors risque d'inondation.
  - jusqu'au point de référence (égout du toit, faîtage, acrotère …) déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.

– La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.

– Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.
  Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.

– Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.

– Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif …),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile …),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

6.14 Egout du toit (articles 10 et 11 du règlement) :

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

6.15 Acrotère (articles 10 et 11 du règlement) :

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

6.16 Faîtage (articles 10 et 11 du règlement) :

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

6.17 Clôture (articles 11 du règlement) :

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

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

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peuvent être satisfaites :
- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

6.19 Espaces verts en pleine terre (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres …). Ils permettent de limiter l'artificialisation des terrains, de préserver l'infiltration des eaux pluviales et ils contribuent à la nature, à la biodiversité et à la réduction des ilots de chaleurs notamment en milieux urbains.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

TITRE II –
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de centralité à vocation d'habitat et multifonctionnelle (équipements, services ou activités liés à l'habitat). Deux secteurs de densité sont distingués :

UAa correspondant principalement aux secteurs de centralité le plus dense où les constructions doivent être édifiées en continu ou en semi-continu en R+2 maximum.

UAb correspondant au secteur de centralité et de péricentre où les constructions doivent être édifiées en continu ou en semi-continu en R+1 maximum.

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 INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 à l'article 2
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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE UA. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

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'habitations,

3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être 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.

4. les installations et travaux divers:
- parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

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 3 à 15.

8. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 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 départementales.

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 possibles 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

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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE UA.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées en discontinu où la marge minimale est de 5 m.

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

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

Toutefois ces règles ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- 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.
- pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA.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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 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 ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.

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 à usage d'habitation 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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.

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 6 m à l'égout des couvertures et 9 m au faitage ou R + 2.

Secteur UAb

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

Tous secteurs

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 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.

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 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,

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², 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 œuvre 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 (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, le marron foncé et le gris foncé.

- En ce qui concerne les clôtures :

- <u>En façade de voie</u> :

  <u>Dans les lotissements</u> :
  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.

  <u>Murs en façade de voies supportant une importante circulation</u> :
  Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.
  Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement. Le nombre de places de stationnement sera toutefois adapté aux besoins de la construction.

2) pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

3) Pour les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

4) Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre

5) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

Il pourra de même être exigé en fonction des besoins, un espace de stationnement, pour les transports collectifs, et une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques.

6) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues
Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 ET PLANTATIONS

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.

- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :

- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 20 %.de cette superficie doivent être des espaces verts de peine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 10% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10 % au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UA.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Caractère 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 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 UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 à l'article 2
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.

ARTICLE UB. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

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'habitations,

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être 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.

4. les installations et travaux divers :

- parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

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

6. 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.

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 3 à 15.

8. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.

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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Les accès sur les routes 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 départementales.

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 possibles 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 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.

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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE UB.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Reculs minimum à respecter

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 35 m de l'axe de la RD1250 et de la RD1010. Toutefois, pour les zones situées 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 autres 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.
- 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

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 peuvent être implantées :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- 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 ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.

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 d'habitations 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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.

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 maximale est fixée à 40 %.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme suit :
La hauteur à l'égout des toits ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 m), sauf si la surélévation présente une surface de 50 % maximum de l'emprise de la construction en rez-de-chaussée 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 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,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- 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 œuvre 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 (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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- 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, le marron foncé et le gris foncé.

- 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 Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.
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. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement. Le nombre de places de stationnement sera toutefois adapté aux besoins de la construction.

2) pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

3) Pour les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

4) Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre

5) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

Il pourra de même être exigé en fonction des besoins, un espace de stationnement, pour les transports collectifs, et une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques.

6) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues
Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

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

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.
- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 30 % de cette superficie doivent être des espaces verts de peine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 25 % de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10 % au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1ha. Ces

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UB.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.
En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone ancienne d'habitat à densité 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 INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 à l'article 2
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.

ARTICLE UC. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

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,

3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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.

4. les installations et travaux divers:
- parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

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

6. 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.

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 3 à 15.

8. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.

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 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 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 départementales.

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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 possibles 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 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

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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE UC.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Reculs minimum à respecter

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 35 m de l'axe de la RD1250 et de la RD1010. Toutefois, pour les zones situées 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 autres 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.
- 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

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 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'égout 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 en fond de parcelle, soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

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 d'habitations 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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.

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 maximale est fixée à 25 %.

Cette disposition ne s'applique pas pour la construction 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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE UC.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,
  - Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², 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 œuvre 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 (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.

- En ce qui concerne les clôtures :

- <u>En façade de voie</u> :

  <u>Dans les lotissements</u> :
  Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.
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. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement. Le nombre de places de stationnement sera toutefois adapté aux besoins de la construction.

2) pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

3) Pour les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

4) Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre

5) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Il pourra de même être exigé en fonction des besoins, un espace de stationnement, pour les transports collectifs, et une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques.

6) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues
Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

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

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.
- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 50 % de cette superficie doivent être des espaces verts de peine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 45% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :
Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10 % au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE UC.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UG

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte groupé (maisons de ville).

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 UG. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 à l'article 2
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.

ARTICLE UG. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

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'habitations,

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être 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.

4. les installations et travaux divers :
- parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

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

6. 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.

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 3 à 15.

8. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Les accès sur les routes 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 départementales.

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 possibles 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 constructions nouvelles ne sont pas admises sur les terrains desservis par une bande d'accès ou par une servitude de passage qui auraient pour effet de créer une urbanisation en deuxième rideau des voies.

ARTICLE 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

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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE UG.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Reculs minimum à respecter

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 35 m de l'axe de la RD1250 et de la RD1010. Toutefois, pour les zones situées 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 autres 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.
- 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres 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.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 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'égout de la toiture. Cette distance 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'égout 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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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.
- Pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

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

ARTICLE 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 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 :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- 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,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², 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 œuvre 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 (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, le marron foncé et le gris foncé.

- En ce qui concerne les clôtures :

- <u>En façade de voie</u> :

<u>Dans les lotissements</u> :
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.

<u>Murs en façade de voies supportant une importante circulation</u> :
Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Avenue Salvador Allende, Chemin de Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement. Le nombre de places de stationnement sera toutefois adapté aux besoins de la construction.

2) pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

3) Pour les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

4) Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre

5) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

Il pourra de même être exigé en fonction des besoins, un espace de stationnement, pour les transports collectifs, et une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques.

6) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues
Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

7) Modalités d'application :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 UG.13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.
- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 400 m², 20 % de cette superficie doivent être des espaces verts de peine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400m², 10 % de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10 % au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

5 - Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole…).

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.

Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UG.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL (1UL, 2UL, 3UL)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'habitat en lotissements. Trois types de zones sont distingués dans ces secteurs non centraux. Les règles sont instituées :

- ***pour maîtriser l'urbanisation périurbaine,***
- ***préserver les paysages et le cadre de vie existant,***
- ***pallier les risques de sur-densification qui ne permettrait pas de répondre aux obligations légales de logements locatifs sociaux et qui serait préjudiciable à la capacité des réseaux.***

Zone 1UL, correspondant à la forme la plus courante des lotissements pavillonnaires de moyenne densité

Zone 2UL, correspondant aux lotissements de faible densité

Zones 3UL, correspondant aux lotissements de très faible densité.

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 1UL/2UL/3UL. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 à l'article 2
5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
7/ le talutage autour des immeubles.

ARTICLE 1UL/2UL/3UL. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

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'habitations,

3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être 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.

4. les installations et travaux divers:
- parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

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 3 à 15.

8. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.3 - ACCES ET VOIRIE

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 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 départementales.

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 possibles 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.

Sur une même unité foncière, un accès ne pourra desservir qu'un seul logement, sauf pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux. La desserte sera réalisée par l'accès existant d'origine sur le terrain.

Bande d'accès

Les constructions nouvelles ne sont pas admises sur les terrains desservis par une bande d'accès ou par une servitude de passage .

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.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

2 - Assainissement

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Reculs minimum à respecter

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 35 m de l'axe de la RD1250 et de la RD1010. Toutefois, pour les zones situées 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 autres 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.
- 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

2. Bande de constructibilité

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de constructibilité définie par rapport à la voie de desserte du terrain et fixée comme suit :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- dans la zone 1UL, la bande de constructibilité correspond à 2/3 de la profondeur des terrains et est limitée à 25 m
- dans la Zone 2UL, la bande de constructibilité correspond à 2/3 de la profondeur des terrains et est limitée à 35 m
- dans la Zone 3UL la bande de constructibilité est limitée à 50 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions déjà existantes, pour les piscines, pour les annexes, pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.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 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'égout 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.

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.
- pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

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

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 1UL/2UL/3UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées les unes des autres d'une distance fixée comme suit :

- dans la zone 1UL, distance minimale de cinquante mètres (50m)
- dans la zone 2UL, distance minimale de cent mètres (100m)
- dans la zone 3UL, distance minimale de deux cents mètres (200m)

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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain :

- dans la Zone 1UL, emprise au sol maximale de 25% et limitée à 300m²
- dans la Zone 2UL, emprise au sol maximale de 20% et limitée à 350 m²
- dans la Zone 3UL, emprise au sol maximale de 10% et limitée à 400 m²

Par ailleurs dans la Zone 3UL, pour tout terrain issu d'une nouvelle division foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser :

- trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout des toitures pour les constructions ou parties des constructions en RDC, sauf si la surélévation présente une surface équivalente à 50 % maximum de l'emprise de la construction en rez-de-chaussée ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article.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 %.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 1UL/2UL/3UL.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,
  - Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², 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 œuvre 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 m²,
- 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, marron foncé et gris foncé.

- En ce qui concerne les clôtures :

- <u>En façade de voie</u> :

  <u>Dans les lotissements</u> :
  Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.
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. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement. Le nombre de places de stationnement sera toutefois adapté aux besoins de la construction.

2) pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

3) Pour les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

4) Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre

5) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Il pourra de même être exigé en fonction des besoins, un espace de stationnement, pour les transports collectifs, et une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques

6) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

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 1UL/2UL/3UL.13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.
- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 – Espaces verts en pleine terre au sein des lots:
- dans la Zone 1UL, au moins 45 % de la superficie des terrains doivent être des espaces verts en peine terre
- dans la Zone 2UL, au moins 80 % de la superficie des terrains doivent être des espaces verts en peine terre.
- dans la Zone 3UL, au moins 90 % de la superficie des terrains doivent être des espaces verts en pleine terre.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10 % au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

5 - Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site,

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole…)

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants si ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.
Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UL/2UL/3UL. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.
En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'équipements d'intérêt collectif et des services publics. Elle correspond principalement au secteur d'équipements d'enseignement, de sports et de loisirs (site du collège et de sports de Bouzet).

Cette zone comporte également un secteur particulier désigné « UEv » permettant l'accueil des Gens du voyage (aire aménagée).

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 UE. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées
3/ les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitations,
4/ les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2,
5/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
6/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
7/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
8/ le talutage autour des immeubles.

ARTICLE UE. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

1. Les constructions ou installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont admises à condition d'être liées :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- dans la zone UE à une vocation d'enseignement, sports, loisirs,
- dans la zone UEv à l'accueil des Gens du voyage.

2. Les installations et travaux divers :
- parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

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

4. 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.

5. 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.

6. 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 3 à 15.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.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 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 départementales.

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

éloignés possibles 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 UE.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

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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE UE.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE UE.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 RD1250 et RD1010, 30 m de l'axe des autres 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 UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain :

- emprise au sol maximale de 25%

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

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE UE.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,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre 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 m²,
- 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, marron foncé et gris foncé.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 - Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole…).

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.
Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UF

Caractère 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 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.

ARTICLE UF. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1. Les constructions de toute nature,

ARTICLE UF. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que :

1/ les constructions, les installations et les dépôts, à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

2/ les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction 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 3 à 15.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 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 départementales.

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 possibles 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 UF.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

2 - Assainissement

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

L'évacuation, l'épuration, le rejet des eaux de refroidissement, 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.

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 et 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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas, le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE UF.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

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 SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², 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 œuvre 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 (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, le marron foncé et le gris foncé.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole…).

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.

Le positionnement des tracés signalés sur les documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UF.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbanisée et équipée, à vocation d'activités économiques.
La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Trois secteurs sont distingués :

UYa correspondant aux secteurs d'activités diverses

UYb correspondant aux secteurs d'activités industrielles et logistiques

UYc correspondant aux secteurs d'activités d'essais aéronautiques

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 INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées
3/ les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitations,
4/ les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2,
5/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
6/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
7/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
8/ le talutage autour des immeubles.

ARTICLE UY. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

1. les lotissements à usage d'activité,

2. les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,

3. les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,

4. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être 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 nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

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

6. 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.

7. 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.

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 3 à 15.

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 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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 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 départementales.

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 possibles 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 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

2 - Assainissement :

Toutes les constructions ou installations nouvelles 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.

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

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

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

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

Pour les routes classées à grande circulation et les autoroutes, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent respecter les dispositions de recul prévues à l'article L.111-1-4 du CU (ancienne codification ou L.111-6 nouvelle codification)).

Dans les autres cas et au sein des espaces urbanisés, les constructions seront implantées à une distance de :

- 50 m de l'axe des autoroutes,
- 35 m de l'axe des RD1250 et RD1010,
- 30 m de l'axe des autres routes départementales
- 20 m de l'axe des routes communales
- 15 m de l'axe des routes 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 RAPPORT 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,

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

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

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les trois zones présentent des hauteurs maximales différentes :

UYa correspondant aux secteurs d'activités diverses

La hauteur maximale des bâtiments sera de 9m (mesurée à l'égout des toitures ou au sommet des acrotères). Cette hauteur pourra être portée à 15m pour les bâtiments spécifiques si une note explicative vient en justifier la nécessité

UYb correspondant aux secteurs d'activités industrielles et logistiques et UYc correspondant aux secteurs d'activités d'essais aéronautiques

La hauteur maximale des bâtiments sera de 15m (mesurée à l'égout des toitures ou au sommet des acrotères). Cette hauteur pourra être portée à 17 m pour les bâtiments spécifiques si une note explicative vient en justifier la nécessité.

Toutefois, dans les secteurs UYa, UYb et UYc, ces hauteurs peuvent être dépassées pour :

- les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, ...),
- les bâtiments spécifiques (tour de contrôle, sprinkler,…),

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

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,

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², 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 œuvre 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 (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, le marron foncé et le gris foncé.

- En ce qui concerne les clôtures :

- 7En 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 Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.
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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

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 m² de la surface hors oeuvre de la construction.

Le nombre de places de stationnement nécessaires pourra être réévalué 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 ET PLANTATIONS

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.

3 - Intégration paysagère des dépôts extérieurs : tous les dépôts ou décharges seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

4 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :

- *Dans la zone UYa (activités diverses) :*

- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5.000 m², 15 % de cette superficie doivent être des espaces verts de peine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5.000 m², 10 % de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

- *Dans les zones UYb et UYc (activités industrielles, logistiques et d'essais aéronautiques) :*

15 % de la parcelle doivent être des espaces verts de peine terre.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

ARTICLE UY.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.
En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future principalement à caractère d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble (futurs lotissements…). Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

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

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 1AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 à l'article 2
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.

ARTICLE 1AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

1. Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :
   - d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
   - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
   - de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
   - de respecter les densités minimales ou maximales de logements par hectare, conformément aux dispositions éventuelles précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition :
   - de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
   - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
   - qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, …) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.

3. Les installations et travaux divers :
   - parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
   - aires de stationnement ouvertes au public.

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

5. 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.

6. 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 3 à 15.

7. La construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 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 départementales.

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 possibles 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.

Sur une même unité foncière, un accès ne pourra desservir qu'un seul logement, sauf pour les logements locatifs sociaux.

Bande d'accès

Les constructions nouvelles ne sont pas admises sur les terrains desservis par une bande d'accès ou par une servitude de passage qui auraient pour effet de créer une urbanisation en deuxième rideau des voies.

ARTICLE 1AU.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

2 - Assainissement :

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE 1AU.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1. Reculs minimum à respecter

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 35 m de l'axe de la RD1250 et de la RD1010. Toutefois, pour les zones situées 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 autres 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 ;
- 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

2. Bande de constructibilité

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de constructibilité définie par rapport à la voie de desserte du terrain et fixée comme suit :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

– dans la zone 1AU, la bande de constructibilité correspond au 2/3 de la profondeur des terrains et est limitée à 25 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions déjà existantes, pour les piscines, pour les annexes, pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AU.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 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'égout 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.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

a. 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
b. pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

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

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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain :
- dans la Zone 1AU, emprise au sol maximale de 25% et limitée à 250 m²

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser :
- trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout des toitures pour les constructions ou parties des constructions en RDC, sauf si la surélévation présente une surface équivalente à 50 % maximum de l'emprise de la construction en rez-de-chaussée ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article.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 1AU.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,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², 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 œuvre 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 m²,
- 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, marron foncé et gris foncé.

- En ce qui concerne les clôtures :

- <u>En façade de voie</u> :

  <u>Dans les lotissements</u> :
  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.

  <u>Murs en façade de voies supportant une importante circulation</u> :
  Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Avenue Salvador Allende, Chemin de Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.
  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…

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- Murs entre voisins :
  Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement. Le nombre de places de stationnement sera toutefois adapté aux besoins de la construction.

2) pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

3) Pour les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

4) Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre

5) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)
Il pourra de même être exigé en fonction des besoins, un espace de stationnement, pour les transports collectifs, et une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques

6) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues
Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

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 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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.
- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 – Espaces verts en pleine terre au sein des lots:
- dans la Zone 1AU, au moins 45 % de la superficie des terrains doivent être des espaces verts en peine terre.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10 % au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

5 - Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole…).

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.
Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AU.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.
En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones à urbaniser, subordonnées à une modification ou une révision du PLU. Elles sont donc pour l'instant fermées à l'urbanisation.

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 2AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 lotissements de toute nature,
5/ les nouvelles constructions de toute nature, à l'exception de celles citées à l'article 2,
6/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
7/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
8/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
9/ le talutage autour des immeubles.

ARTICLE 2AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

2. 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 3 à 15.

3. L'extension des constructions déjà existantes et les constructions d'annexes sont admises aux conditions suivantes :

– le projet ne doit pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de l'ensemble de la zone,
– le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU ou bien à 250 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.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 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 départementales.

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 possibles 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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-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.

Sur une même unité foncière, un accès ne pourra desservir qu'un seul logement, sauf pour les logements locatifs sociaux.

Bande d'accès

Les constructions nouvelles ne sont pas admises sur les terrains desservis par une bande d'accès ou par une servitude de passage qui auraient pour effet de créer une urbanisation en deuxième rideau des voies.

ARTICLE 2AU.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

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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE 2AU.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

1. Reculs minimum à respecter

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 35 m de l'axe de la RD1250 et de la RD1010. Toutefois, pour les zones situées 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 autres 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 ;
- 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

2. Bande de constructibilité

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de constructibilité définie par rapport à la voie de desserte du terrain et fixée comme suit :

– dans la zone 2AU, la bande de constructibilité correspond à 2/3 de la profondeur des terrains et est limitée à 25 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions déjà existantes, pour les piscines, pour les annexes, pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2AU.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 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'égout 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.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

a. 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.
b. pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain :
- dans la Zone 2AU, emprise au sol maximale de 25% et limitée à 300m²

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser :
- trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout des toitures pour les constructions ou parties des constructions en RDC, sauf si la surélévation présente une surface équivalente à 50 % maximum de l'emprise de la construction en rez-de-chaussée ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional
- sept mètres (7m) au faîtage.

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 2AU.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,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², 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 œuvre 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 m²,
- 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, marron foncé et gris foncé.

- En ce qui concerne les clôtures :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- 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 Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.
  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. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement. Le nombre de places de stationnement sera toutefois adapté aux besoins de la construction.

2) pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

3) Pour les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local. Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

4) Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre

5) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients …)

Il pourra de même être exigé en fonction des besoins, un espace de stationnement, pour les transports collectifs, et une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques.

6) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

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 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 - Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole…).

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.

Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 2AU.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces Zones Agricoles englobent également le bâti non agricole existant de façon isolé, diffus ou en hameau. Les zones agricoles sont distinguées comme suit :

- ***Zone A : espaces à protéger pour l'exploitation et les implantations agricoles***
- ***Zone Aa : secteurs affectés à l'exploitation de carrières, sous conditions***
- ***Zone Ab : secteurs affectés à la production d'énergies renouvelables***
- ***Zone Ac : Secteurs affectés à la construction, ouvrage ou travaux nécéssaires aux activités de recherche agronomique.***

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 A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, extensions ou occupations portant atteinte à la sauvegarde des exploitations agricoles, des espaces naturels et des paysages protégés de la zone peuvent être interdites, notamment :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 à l'article 2
5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

7/ le talutage autour des immeubles
8/ les nouvelles constructions d'habitat sauf si elles sont directement liées et indispensables à l'exploitation agricole
9/ les nouvelles constructions d'exploitation forestière.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages protégés de la zone :

- Les bâtiments liés aux activités agricoles (les bâtiments d'exploitation, de stockage de matériel et toutes structures nécessaires à l'acte de production), y compris les constructions liées aux activités équestres professionnelles (dressage, entraînement, élevage, pension, centre équestre);
- Les activités en continuité de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits issus de l'exploitation), sous réserve qu'elles en restent l'accessoire ;
- La maison de l'exploitant si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole ;
- Les ouvrages dit d'intérêt général sont autorisés en zone A, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole des terrains.

- L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante,
  - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
    . pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
    . si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (chevaux ...),
    . si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

- L'extension des autres constructions est admise à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont admises à condition de ne pas compromettre la préservation de la qualité des paysages.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Uniquement dans les zones Aa correspondant aux secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités au Document graphique**,** sont admis :
  - les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières et gravières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières, et au recyclage de matériaux, à l'exclusion de toute construction à destination d'habitat permanent.

- Uniquement dans la zone Ab délimitée au Document graphique**,** sont admises :
  - les constructions et installations nécessaires à la production des énergies renouvelables (parc de panneaux solaires).

- Les travaux divers et les aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :
  - soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
  - soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs,
  - soit à l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Les accès sur les routes 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 départementales.

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.

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 possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction et tout local 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.

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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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

ARTICLE A.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Reculs minimum à respecter :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 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 peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, notamment dans la zone Ne correspondant à l'aire de service autoroutier.

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 A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 m.

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

ARTICLE A.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 A.9 - EMPRISE AU SOL

Dans les zones A, Aa et Ab, l'emprise au sol maximale des constructions (y compris les annexes) est fixée à 10%.

Dans la zone Ac, l'emprise au sol maximale des constructions (y compris les annexes) est fixée à 20%.

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

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser :

- trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout des toitures pour les constructions ou parties des constructions en RDC sauf si la surélévation présente une surface de 50 % maximum de l'emprise de la construction existante ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional
- sept mètres (7 m) au faîtage.
- neuf mètres (9 m) à l'égout des toitures pour les constructions à usage agricole.

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 A.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 :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- 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,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- 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...),
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre 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 (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 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, marron foncé et gris foncé
- 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.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 - Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site,

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole…).

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.

Le positionnement des tracés signalés sur les documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE A.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Quatre types de secteurs sont distingués :

- ***le secteur Np de protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt,***
- ***le secteur Nf de protection des exploitations forestières,***
- ***le secteur Ne correspondant à l'aire de service des équipements publics ou d'intérêt collectif autoroutier,***
- ***le secteur Nh, noyau bâti d'habitat existant à préserver en Zone Naturelle (sans autorisation de construction nouvelle).***

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 N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou extensions ou occupations portant atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages protégés de la Zone peuvent être interdites, notamment :

1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, 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 à l'article 2
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
8/ les nouvelles constructions d'habitat

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

9/ les nouvelles constructions agricoles ou forestières dans la zone Np.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages protégés de la Zone :

- L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante,
  - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
    . pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
    . si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (chevaux ...),
    . si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

- L'extension des autres constructions est admise à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et forestière.
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont admises à condition de ne pas compromettre la préservation de la qualité des paysages
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Uniquement dans les secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités dans les documents graphiques**,** sont admis :
  - les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières et gravières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières, et au recyclage de matériaux, à l'exclusion de toute construction à destination d'habitat permanent.

- Les travaux divers et les aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- soit à l'exploitation agricole et forestière, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs,
- soit à l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.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 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 départementales.

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.

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 possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local 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.

2 - Assainissement :

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, …) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE N.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Reculs minimum à respecter :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 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 peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, notamment dans la zone Ne correspondant à l'aire de service autoroutier.

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

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 N.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, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.

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 N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions (y compris les annexes) est fixée comme suit pour tout terrain :

- dans la Zone Nh, emprise au sol maximale de 10%
- dans la Zone Ne, emprise au sol maximale de 20%

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

Une bande de constructibilité de 70m de profondeur, calculée à partir de la façade du terrain supportant l'accès à la parcelle, sera imposée dans la zone Nh. A partir de cette limite (70m), seules les annexes seront autorisées.

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 N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser :

- trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout des toitures pour les constructions ou parties des constructions en RDC, sauf si la surélévation présente une surface de 50 % maximum de l'emprise de la construction existante ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional
- et sept mètres (7 m) au faîtage,
- Les bâtiments spécifiques tels que silos à grain ou engrais, et les bâtiments agricoles, ne doivent pas dépasser 9 m sous chêneau.

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 N.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 de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- 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...),

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre 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 m²,
- 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, marron foncé et le gris foncé.
- 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.

ARTICLE N.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,

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 N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 - Déboisement :

Dans les zones Np et Ne, le déboisement maximum est fixé à 50 % (hors des espaces boisés classés à conserver).

Envoyé en préfecture le 13/06/2018
Reçu en préfecture le 13/06/2018
Affiché le 14/06/2018
ID : 033-213301229-20180612-DELIB3_20-DE

3 – Espaces verts en pleine terre au sein des lots :

- dans la zone Nh, au moins 80 % de la superficie des terrains doivent être des espaces verts en peine terre.

4 - Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole…).

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.

Le positionnement des tracés des trames vertes et bleues signalés sur les documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE N.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé