

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond au centre-bourg de Saint-Médard-d'Eyrans où doit se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces et services, équipements publics.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

1.6. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. La réalisation d'opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements sous réserve de comporter un minimum de logements locatifs ou de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux.

2.3. La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux constructions d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions :

- qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- qu'ils soient liés à la réalisation du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

2.6. Les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

2.7. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.8. Les terrains situés en zones à risques du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé.

La création de nouvelles bandes d'accès¹ est interdite, sauf pour les parcelles concernées par le futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (accès à la ligne pour maintenance ou aux parcelles enclavées par le projet).

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles ne doivent pas dépasser 100 mètres et doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. À cet effet, la plate-forme de manœuvre doit permettre un minimum de 13 mètres de rayon de braquage.

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

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

¹ Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

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

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) classés ou non, notamment pour leur entretien.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

4.5. Déchets ménagers

Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), volume hors tout, devront être au moins implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue des voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.3. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

6.4. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

6.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Une construction nouvelle, lorsque des constructions principales existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. Celle-ci peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le retrait existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- À l'intérieur des lotissements, approuvés avant la date d'approbation du P.L.U., de moins de 10 ans ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à planter.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions seront implantées :

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie,

compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.

- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.

7.2. En limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul d'au moins **3,50 mètres** de ladite limite.

7.3. Les annexes² isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

7.4. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

7.5. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

7.6. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les piscines, qui devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- À l'intérieur des lotissements, approuvés avant la date d'approbation du P.L.U., de moins de 10 ans ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme.

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

8.1. La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **3 mètres**.

8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension ou l'aménagement d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire la distance existante.
- Les annexes dont la distance n'est pas réglementée.

² Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol³ :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions autorisées dans la zone est limitée à **40 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et notamment au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 6,50 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage).
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 3 mètres à l'égout ou 4 mètres au faitage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faitage **sur** la limite ne peut dépasser 3 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, dans la limite d'une

³ Les piscines sont comptées dans l'emprise.

hauteur maximale à l'égout de 10 mètres.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

11.2.2. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois à choisir dans une palette de couleurs annexée au présent règlement d'urbanisme.

11.2.3. Traitement des façades

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

11.2.4. Traitement des toitures

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et la couverture sera en tuiles (de préférence tuiles creuses).

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

11.3. Dispositions pour les clôtures

11.3.1. Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,50 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,50 mètres.
- Soit d'un mur plein n'excédant pas 1,50 mètres.
- Soit de type paddock à lisses en béton, bois ou pvc n'excédant pas 1,50 mètres.
- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées à l'angle de deux voies sur une distance de 50 mètres sur chacune des voies à partir de l'intersection ne devront pas excéder une hauteur totale de 1 mètre.

11.3.2. La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

11.3.3. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

11.3.4. Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

11.3.5. Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

11.3.6. Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures installées dans le cadre des équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente.
Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la restauration	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum de une place quelque soit la surface réalisée.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Les dispositions complémentaires

12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenu plus haut pour chaque type de construction, en application des dispositions législatives au moment du projet.

12.4.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige⁴ pour quatre emplacements.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols :

- L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.
- En dehors de l'emprise au sol autorisée pour les constructions, 25% de la superficie restante de la parcelle doivent être conservés en pleine terre.

13.4. Les opérations d'ensemble de plus de 5 000 m² devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération. Ces espaces verts pourront être aménagés sous forme :

⁴ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues"...).

13.5. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.6. Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques ou similaires.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.

13.7. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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 de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux quartiers résidentiels récents qui se sont principalement constitués entre la voie ferrée et l'autoroute, au Sud du bourg de Saint-Médard d'Eyrans, d'une part, et, dans une moindre mesure, au lieu-dit Margeon au Nord de la voie ferrée. Elle représente aujourd'hui plus de la moitié de la superficie des zones urbaines. Il s'agit avant tout d'habitats pavillonnaires individuels le plus souvent constitués en lotissements présentant une densité assez homogène autour de 10 logements à l'hectare.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitats légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

1.6. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. La réalisation d'opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements sous réserve de comporter un minimum de logements locatifs ou de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux.

2.3. La création et la transformation de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux constructions d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions :

- qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- qu'ils soient liés à la réalisation du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

2.6. Les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

2.7. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.8. Les terrains situés en zones à risques du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé.

La création de nouvelles bandes d'accès⁵ de plus 50 mètres est interdite, sauf pour les parcelles concernées par le futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (accès à la ligne pour maintenance ou aux parcelles enclavées par le projet).

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles ne doivent pas dépasser 100 mètres et doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. À cet effet, la plate-forme de manœuvre doit permettre un minimum de 13 mètres de rayon de braquage.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **6 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **3 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).

⁵ Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 2 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues : voir ci-dessous...) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

Selon la nature de la voie à réaliser, les aménagements cyclables suivants devront être prévus :

- La création de **piste cyclable** ou de **voie verte** (emprise séparée physiquement de la voie ouverte à la circulation automobile) d'une largeur comprise entre 1,50 mètres (piste cyclable unidirectionnelle) à 3 mètres (piste cyclable bidirectionnelle).
- La création de **bande cyclable** (emprise réservée sur une chaussée à plusieurs voies) d'une largeur minimum de 1,50 mètres (bande cyclable unidirectionnelle).

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

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

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) classés ou non, notamment pour leur entretien.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

4.5. Déchets ménagers

Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), volume hors tout, devront être au moins implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement :

- En retrait de 50 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A 62.
- Pour les autres voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile : en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.3. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

6.4. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

6.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Une construction nouvelle, lorsque des constructions principales existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. Celle-ci peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le retrait existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

- À l'intérieur des lotissements, approuvés avant la date d'approbation du P.L.U., de moins de 10 ans ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à implanter.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.

7.2. En limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul d'au moins **3,50 mètres** de ladite limite.

7.3. Les annexes⁶ isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

7.4. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

7.5. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

7.6. Terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement : sans préjudice de l'application des autres règles du présent article, les constructions doivent être implantées avec un retrait au minimum de 3,50 mètres, hors tout, par rapport à toutes les limites séparatives.

7.7. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les piscines, qui devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- À l'intérieur des lotissements, approuvés avant la date d'approbation du P.L.U., de moins de 10 ans ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme.

⁶ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

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

8.1. La distance entre deux constructions principales non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **6 mètres**.

8.2. La distance entre une construction principale et une annexe isolée, édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **3 mètres**.

8.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension ou l'aménagement d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire la distance existante.
- Les piscines dont la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol⁷ :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions autorisées dans la zone est limitée à **30 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route et notamment au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

⁷ Les piscines sont comptées dans l'emprise.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 6,50 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage).
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4 mètres à l'égout ou 5 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, dans la limite d'une hauteur maximale à l'égout de 10 mètres..
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

11.2.2. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois à choisir dans une palette de couleurs annexée au présent règlement d'urbanisme.

11.2.3. Traitement des façades

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

11.2.4. Traitement des toitures

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et la couverture sera en tuiles (de préférence tuiles creuses).

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

11.3. Dispositions pour les clôtures

11.3.1. Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,50 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,50 mètres.
- Soit d'un mur plein n'excédant pas 1,50 mètres.
- Soit de type paddock à lisses en béton, bois ou pvc n'excédant pas 1,50 mètres.
- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées à l'angle de deux voies sur une distance de 50 mètres sur chacune des voies à partir de l'intersection ne devront pas excéder une hauteur totale de 1 mètre.

11.3.2. La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

11.3.3. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

11.3.4. Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

11.3.5. Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

11.3.6. Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures installées dans le cadre des équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé une place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente.
Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la restauration	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum de une place quelque soit la surface réalisée.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Les dispositions complémentaires

12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenu plus haut pour chaque type de construction, en application des dispositions législatives au moment du projet.

12.4.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige⁸ pour quatre emplacements.

⁸ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols :

- L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.
- En dehors de l'emprise au sol autorisée pour les constructions, 35% de la superficie restante de la parcelle doivent être conservés en pleine terre.

13.4. Les opérations d'ensemble de plus de 5 000 m² devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération. Ces espaces verts pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues"...).

13.5. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.6. Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques ou similaires.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.

13.7. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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 de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les hameaux ou « quartiers » extérieurs aux zones agglomérées du bourg. Neuf quartiers bénéficient de ce zonage, à l'exception d'un seul, ils sont de taille limitée :

- Avenue de Canterane, trois ensembles bâtis au Nord de la voie ferrée.
- « Le Priou », entre la voie ferrée et l'autoroute au Sud du bourg.
- Les hameaux de « Lartigueneau », « Larchey », « Bouchet - Les Brouilleaux – La Prade » et « Marsalette – Catiros » à l'Ouest de la RD 1113.

Les constructions sont implantées en ordre discontinu sur des parcelles qui ne sont pas desservies par l'assainissement collectif sur le hameau de Larchey.

Afin de mettre en œuvre la volonté de limiter le développement de ces hameaux éloignés du bourg, ce zonage a été tracé au plus près du bâti existant. Ainsi, elle permet de conforter le bâti existant, mais offre peu de capacités d'accueil nouvelles.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.3. de l'article UC 2 ci-après.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

1.6. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. La réalisation d'opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements sous réserve de comporter un minimum de logements locatifs ou de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux.

2.3. Les extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition que celles-ci existent à la date d'approbation du présent PLU.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions :

- qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- qu'ils soient liés à la réalisation du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

2.5. Les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du **futur service public ferroviaire** associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

2.6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.7. Les terrains situés en zones à risques du **Plan de Prévention du Risque Inondation** annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

2.8. Dans la zone de protection CSsp indiquée au plan de zonage de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols sont interdits ou soumis à des conditions spéciales. Les renseignements complémentaires concernant l'exécution de travaux dans cette zone sont à demander à la direction de l'Eau de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé.

La création de nouvelles bandes d'accès⁹ de plus 50 mètres est interdite, sauf pour les parcelles concernées par le futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (accès à la ligne pour maintenance ou aux parcelles enclavées par le projet).

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 1113** pour des raisons de sécurité.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles ne doivent pas dépasser 100 mètres et doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner

⁹ Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

aisément et sans danger. À cet effet, la plate-forme de manœuvre doit permettre un minimum de 13 mètres de rayon de braquage.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **6 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **3 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

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

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) classés ou non, notamment pour leur entretien.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

4.5. Déchets ménagers

Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), volume hors tout, devront être au moins implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement :

- En retrait **par rapport à l'axe** de la RD 1113 de 35 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.
- En retrait **par rapport à l'axe** des autres routes départementales de 15 mètres pour toutes les constructions.
- Pour les autres voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile : en retrait de 4 mètres pour toutes les constructions **par rapport à l'alignement** actuel ou projeté ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.3. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

6.4. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

6.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Une construction nouvelle, lorsque des constructions principales existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. Celle-ci peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le retrait existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- À l'intérieur des lotissements, approuvés avant la date d'approbation du P.L.U., de moins de 10 ans ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à implanter.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.

7.2. En limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul d'au moins **3,50 mètres** de ladite limite.

7.3. Les annexes¹⁰ isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

7.4. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

7.5. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

¹⁰ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

7.6. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les piscines, qui devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- À l'intérieur des lotissements, approuvés avant la date d'approbation du P.L.U., de moins de 10 ans ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme.

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

8.1. La distance entre deux constructions principales non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **6 mètres**.

8.2. La distance entre une construction principale et une annexe isolée, édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **2,50 mètres**.

8.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension ou l'aménagement d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire la distance existante.
- Les piscines dont la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol¹¹ :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

¹¹ Les piscines sont comptées dans l'emprise.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions autorisées dans la zone est limitée à **20 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route et notamment au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 6,50 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage).
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4 mètres à l'égout ou 5 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, dans la limite d'une hauteur maximale à l'égout de 10 mètres..
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

11.2.2. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois à choisir dans une palette de couleurs annexée au présent règlement d'urbanisme.

11.2.3. Traitement des façades

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

11.2.4. Traitement des toitures

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et la couverture sera en tuiles (de préférence tuiles creuses).

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

11.3. Dispositions pour les clôtures

11.3.1. Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,50 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,50 mètres.
- Soit d'un mur plein n'excédant pas 1,50 mètres.
- Soit de type paddock à lisses en béton, bois ou pvc n'excédant pas 1,50 mètres.
- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées à l'angle de deux voies sur une distance de 50 mètres sur chacune des voies à partir de l'intersection ne devront pas excéder une hauteur totale de 1 mètre.

11.3.2. La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

11.3.3. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

11.3.4. Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

11.3.5. Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

11.3.6. Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures installées dans le cadre des équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher pour les **constructions destinées à l'habitation** avec un minimum de une place par logement.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum de une place quelque soit la surface réalisée.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la Surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Les dispositions complémentaires

12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenus plus haut pour chaque type de construction, en application des dispositions législatives au moment du projet.

12.4.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposés par l'autorité administrative.

12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige¹² pour quatre emplacements.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols :

- L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.
- En dehors de l'emprise au sol autorisée pour les constructions, 40% de la superficie restante de la parcelle doivent être conservés en pleine terre.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.5. Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques ou similaires.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.

¹² C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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 de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UE est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est réservée à l'accueil, conformément aux objectifs fixés par le PADD, des équipements collectifs publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants.

Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Deux sites sont concernés par ce zonage :

- Les terrains de rugby le long de l'avenue du Sable d'Expert.*
- Le pôle d'équipements du bourg de part et d'autre de la voie ferrée.*

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, aux hébergements hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

1.6. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements d'action sociale.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle.
- Les établissements sportifs.
- Les installations et équipements techniques.
- Les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).
- ...

2.2. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent.

2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.6. Les terrains situés en zones à risques du **Plan de Prévention du Risque Inondation** annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

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

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), volume hors tout, devront être au moins implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue des voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.3. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

6.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Une construction nouvelle, lorsque des constructions principales existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. Celle-ci peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le retrait existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à implanter.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions seront implantées :

- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.

7.2. En limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul d'au moins **3,50 mètres** de ladite limite.

7.3. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

7.4. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les piscines, qui devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.2. Aspect architectural

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

La pente des toitures ne doit pas excéder 45 %. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.3. Dispositions pour les clôtures

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

La hauteur des clôtures sur domaine public et voies privées n'excèdera pas 2 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures installées dans le cadre des équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de une place par logement.
Établissements d'enseignement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est : - 1 place de stationnement pour 4 personnes (étudiant ou personnel). - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes d'une superficie de 3 m ² par classe
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum de une place quelque soit la surface réalisée.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Les dispositions complémentaires

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenus plus haut pour chaque type de construction, en application des dispositions législatives au moment du projet.

12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige¹³ pour quatre emplacements.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols :

- L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.
- En dehors de l'emprise au sol autorisée pour les constructions, 35% de la superficie restante de la parcelle doivent être conservés en pleine terre.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.5. Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques ou similaires.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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 de boisements.

¹³ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des activités économiques.

La zone UX couvre 3 sites différents caractérisés par la mixité des activités accueillies et qui se sont développés de part et d'autres des deux axes principaux de la commune :

- Un secteur UXa correspondant à la ZA de La Prade
- Un secteur UXb correspondant à la ZA du Bédat à proximité d'échangeur autoroutier.
- Un secteur UXc correspondant à la ZA du Sable d'Expert le long de la RD 108.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'hébergement hôtelier.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

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

1.6. Les carrières.

1.7. Dans l'ensemble des secteurs : La création, l'extension ou la transformation d'établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO ».

Dans le secteur UXb : La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et les établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO ».

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans les secteurs UXa et UXc : La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales autorisées dans les différents secteurs.

Dans le secteur UXb : La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales autorisées dans le secteur,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.2. Les locaux de surveillance ou de gardiennage nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales autorisées dans la zone et les différents secteurs sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20 m².

2.3. Les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales autorisées dans la zone et les différents secteurs sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 50 m² et d'être intégré au bâtiment d'activité sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.6. Les terrains situés en zones à risques du **Plan de Prévention du Risque Inondation** annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

2.7. Dans la zone de protection CSsp indiquée au plan de zonage de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols sont interdits ou soumis à des conditions spéciales. Les renseignements complémentaires concernant l'exécution de travaux dans cette zone sont à demander à la direction de l'Eau de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Le portail sera implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Sa largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 1113** pour des raisons de sécurité.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles ne doivent pas dépasser 100 mètres et doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. À cet effet, la plate-forme de manœuvre doit permettre un minimum de 13 mètres de rayon de braquage.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Emprise de **10 mètres** minimum et largeur de chaussée de **6 mètres** minimum.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).

ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

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

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) classés ou non, notamment pour leur entretien.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), volume hors tout, devront être au moins implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement :

- **Dans la zone UX proprement dite** : en retrait de 100 mètres, à partir de l'axe de l'autoroute A 62 et de 75 mètres à partir de l'axe de la RD 1113.
- **Dans le secteur UXa** : en retrait de 40 mètres, à partir de l'axe de l'autoroute A 62 et de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 1113.
- Pour les autres voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile : en retrait de 10 mètres à partir de l'axe.

6.2. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le retrait existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à implanter.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales) et pour les **limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **5 mètres**.

7.3. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UX au contact des autres zones, les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**.

7.4. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les piscines, qui devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

La distance entre deux constructions principales non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **4 mètres**.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **50 %**.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.2. Aspect architectural

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.2.3. Façades

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ne devront pas être visibles du domaine public. Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et devra rechercher la meilleure intégration possible.

11.2.4. Toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la

monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.3. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de une place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Il est exigé une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Il est exigé une place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher.

12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m² par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées aux bureaux ou aux commerces : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
- Constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 0,25 place par chambre.

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum de une place quelque soit la surface réalisée.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Les dispositions complémentaires

12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenu plus haut pour chaque type de construction, en application des dispositions législatives au moment du projet.

12.4.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation, en particulier ceux résultant du recul imposé par rapport aux voies, doivent être aménagés ou plantés à raison d'un arbre de haute tige¹⁴ pour 25 m² d'espace libre. En dehors de l'emprise au sol autorisée pour les constructions, 40% de la superficie restante de la parcelle doivent être conservés en pleine terre.

¹⁴ C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige¹ pour quatre emplacements.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4. Les dépôts et stockage réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockage autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.7. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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 de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

