P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

SAINT MEDARD D'EYRANS

4

Règlement

Dossier d'APPROBATION

PRESCRIPTION	Débat PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
21/12/2020	**25/04/2023**	**11/06/2025**	**06/10/2025 au 08/11/2025**	**25/02/2026**
ABO ERG ENVIRONNEMENT		ETEN		a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA- UB- UC 15
CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 33
CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY 45

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES 55
CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU 57
CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU 69

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 77

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 87

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

GENERALITES

1 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme. Modifié par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023

Les destinations et sous-destinations de constructions sont :

- ***exploitation agricole et forestière :***
  - *exploitation agricole,*
  - *exploitation forestière :*
- ***habitation »***
  - *logement :*
  - *hébergement*
- ***commerce et activité de service :***
  - *artisanat et commerce de détail,*
  - *restauration,*
  - *commerce de gros,*
  - *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
  - *hébergement hôtelier et touristique,*
  - *cinéma.*
- ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***
  - *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
  - *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
  - *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*
  - *salles d'art et de spectacles :*
  - *équipements sportifs :*
  - *lieux de culte*
  - *autres équipements recevant du public :*

- ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***
  - *industrie*
  - *entrepôt*
  - *bureau :*
  - *centre de congrès et d'exposition :*
  - *cuisine dédiée à la vente en ligne*

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :
a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
Liste non exhaustive.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :
- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.
Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.
Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.
Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Une « annexe » est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans forcément disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Une « extension » consiste à un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

5 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL –

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles) : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.
L'emprise au sol est définie comme « ***la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus*** ». Toutefois, les ornements tels que *les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*.
Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non-couvertes ≤25m² et ne comprend pas les locaux techniques détachés du bâtiment principal d'habitation <5m².

6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

6-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.
Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

6-2 – Le stationnement de véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors de la voie publique.
Les places auront une dimension de **2m50 de large sur 5m00 de long**.

6-3 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière **par le Plan Local d'Urbanisme**

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme éléments du paysage ;** L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenue globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

6-4 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :
- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

Les voies nouvelles publiques ou privées 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 6mètres minimum pour les voies à double sens,** ramenée **à 4 mètres minimum pour les voies à sens unique.** Dans les deux cas **un trottoir d'au moins 1m40 de large** sera réalisé à minima.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes, ou pour réaliser une piste cyclable.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises en particulier dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).

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 auxquels ils se raccordent.

8 - DEFINITIONS – REGLES GENERALES concernant les articles relatifs aux implantations des constructions

Article 4 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public ;
b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'un maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

Article 5 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisées à condition que la saillie n'excède pas 0,80m.

Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

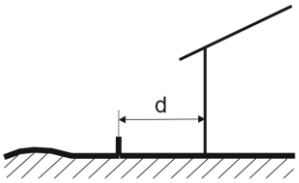


Schéma indicatif concernant les distances entre la construction et la limite: débords de toits exclus

9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS (agence régionale de santé).
La gestion des eaux pluviales devra être faite conformément au schéma directeur des eaux pluviales incluant la notice eaux pluviales et le zonage eaux pluviales annexés au présent PLU, tout en respectant les dispositions spécifiques à chaque zone urbaine.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans toutes les zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
  - elle doit avoir une fonction collective,
  - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.
La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fond le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

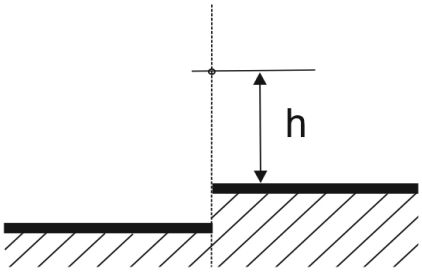


Schéma indicatif illustrant la hauteur mesurée à partir du fond le plus élevé

13 – MURS DE SOUTENEMENT - CLOTURES

La différence de niveau entre les terrains peut obliger à édifier un "mur de soutènement" qui a pour objet de maintenir les terres de celui qui est plus élevé.
Il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.
Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
La hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain supérieur et non du terrain situé en contrebas du mur de soutènement

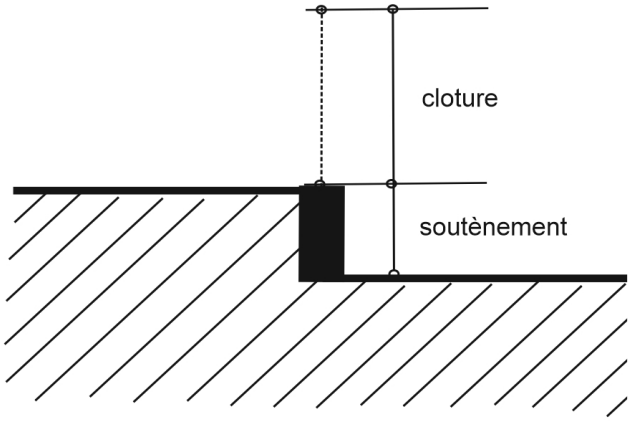


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

14 – SCHEMAS

Les schémas figurant dans le présent règlement sont donnés à titre indicatif, valant illustration de la règle.

LISTE DES ZONES ET DES SECTEURS

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
UA	Zone urbaine dense	
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation	
UC	Zone urbaine de quartiers	
	UCd	Secteur en assainissement autonome
	UCda	Secteur en assainissement autonome :Domaine de Larchey
	UCdn	Secteur en assainissement autonome :Zone urbaine de hameaux
UE	Zone urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	
UY	Zone urbaine a dominante d'activités économiques	
	UYa	***ZA La Prade***
	UYb	***ZA du Bedat proche échangeur***
	UYc	***ZA du Sable d'Expert le long RD108***
	UYd	***Zone du poste source électrique en assainissement autonome***
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
2AU	Zone à urbaniser à long terme	
A	Zone agricole	
N	Zone naturelle	
	Nbd	Secteur de bio diversité

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA- UB- UC

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
UA	Zone urbaine dense à dominante d'habitation – Assainissement collectif	
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation – Assainissement collectif	
UC	Zone urbaine de quartiers - Assainissement collectif	
	Secteur UCd	Secteur Nord – Secteur en assainissement autonome
	Secteur UCda	Domaine de Larchey- Secteur en assainissement autonome
	Secteur UCdn	Zone urbaine de hameaux - Secteur en assainissement autonome

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UA – UB - UC
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		***Secteur UCdn***
• *hébergement*		***Secteur UCdn***
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*	***UCdn***	***X***
• *restauration,*	***UCdn***	
• *commerce de gros,*	***UCdn***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*	***UCdn***	
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***UCdn***	***X***
• *cinéma.*	***UCdn***	***X***
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*	***UCdn***	
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	***UCdn***	
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*	***UCdn***	
• *salles d'art et de spectacles :*	***UCdn***	***X***
• *équipements sportifs :*	***UCdn***	
• *lieux de culte*	***UCdn***	
• *autres équipements recevant du public :*	***UCdn***	
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*	***UCdn***	***X***
• *bureau :*	***UCdn***	
• *centre de congrès et d'exposition :*	***UCdn***	***X***
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*	***UCdn***	

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

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

Pour être constructible, sur les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), *l'opération doit être compatible avec l'OAP et doit porter sur l'ensemble de la zone ou à minima sur une unité foncière à la date d'approbation du PLU. (Se reporter au dossier d'OAP la pièce 03 du dossier de PLU, qui pourra préciser ces dispositions).*

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur. Sont autorisés sous 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).*

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe, 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.*

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 d''Eau Bordeaux Métropole.

L*es terrains situés en zones à risques du* ***Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)*** *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.*

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.*

Les activités artisanales et les entrepôts, ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques, cinémas, salles d'art et de spectacle, centre de congrès et d'exposition, sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A l'intérieur des **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage, en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm).
Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc…par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes ≤25m²
- aménagements hydrauliques,

En zone UA, le changement de destination des commerces existants est interdit, en application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

En secteur UCdn seules sont autorisées les extensions et annexes aux constructions existantes sans création de nouveau logements, sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental :

- ***annexe isolée à l'habitation existante*** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ≤25m² et les locaux techniques <5m² ne sont pas compris dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.
- ***extension de l'habitation existante (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)*** dans la limite de **50m² d'emprise au sol** supplémentaire de celle existante à la date d'approbation du PLU.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UA – UB - UC -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle, les OAP fixent les attentes.

SECTION 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

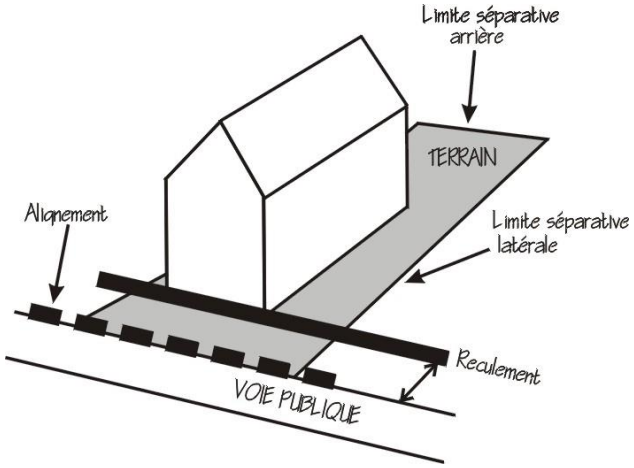


Schéma de principe sur la définition des termes : Alignement, recul, Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, Implantation par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 4 – UA – UB - UC
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne sera pas appliqué

Les constructions (**En dehors des annexes isolées ≤ 25m² d'emprise au sol**) doivent être implantées **:**

Zone UA :
- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à toute limite

Zone UB
- 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

Zone UC :
- 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.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas *suivants (nonobstant le respect des autres règles du PLU) :*

- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en continuité de ce dernier *(illustration ci-dessous)*

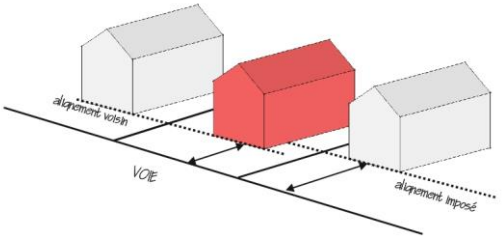


Illustration de l'implantation possible en continuité d'une construction existante

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles ci

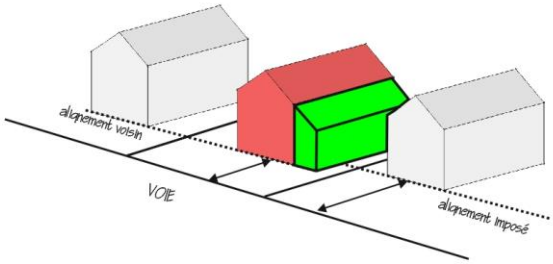


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

ARTICLE 5 – UA – UB - UC
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne sera pas appliqué

Les constructions (en dehors des annexes isolées ≤ 25m² d'emprise au sol) doivent être implantées :

Zone UA

- **sur au moins une limite séparative latérale touchant la voie** ou
- **en retrait de 3m00 au moins de la (ou de chaque) limite séparative** . *(latérale et fond de parcelle)*

Zone UB et UC :

- **en retrait de 3m00 au moins de la limite séparative (latérale et fond de parcelle)**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres soit **d=h-3**

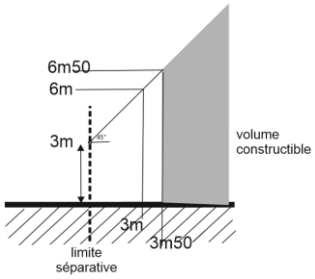
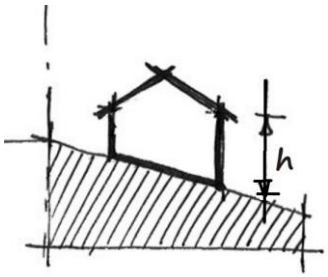
Exemple : *Implantation à 3m de la limite séparative: hauteur maximale autorisée 6m* *Implantation à 3m50 de la limite séparative : hauteur maximale autorisée 6m50* *(la hauteur autorisée est 3m plus haut que la distance à la limite séparative)*	

Illustration du prospect

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel.
Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

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****. Par rapport au ruisseau Le Milan cette distance est portée à 20m*

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

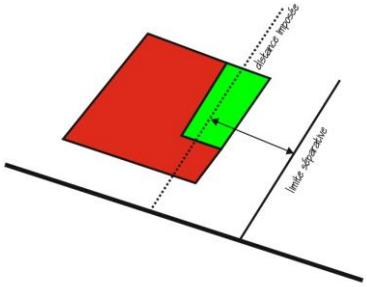


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

ARTICLE 6 – UA – UB - UC
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

(en dehors des annexes isolées de moins de 25m² d'emprise au sol)

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

Zone UB :
- La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **6 mètres**.
- La distance entre une construction principale et une annexe isolée, édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **3 mètres**.

Zone UC :
- La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **6 mètres.**
- La distance entre une construction principale et une annexe isolée, édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE 7 – UA – UB - UC
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne sera pas appliqué

Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non-couvertes ≤25m²et ne comprend pas les locaux techniques détachés du bâtiment principal d'habitation <5m².

ZONE UA
L'emprise au sol maximale est fixée à :

a) ***40% de la surface de l'unité foncière qui est située sur une bande de 20m à partir de l'alignement de la voie***
b) ***30% de la surface de l'unité foncière qui est située au delà de la bande de 20m***

ZONE UB
L'emprise au sol maximale est fixée à :

a) ***30% de la surface de l'unité foncière qui est située sur une bande de 20m à partir de l'alignement de la voie***
b) ***20% de la surface de l'unité foncière qui est située au delà de la bande de 20m***

ZONE UC excepté en UCda
L'emprise au sol maximale est fixée à :

a) ***20% de la surface de l'unité foncière qui est située sur une bande de 20m à partir de l'alignement de la voie***
b) ***10% de la surface de l'unité foncière qui est située au delà de la bande de 20m***

En secteur UCda : 30% de la surface de l'unité foncière (secteur Larchey)

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).

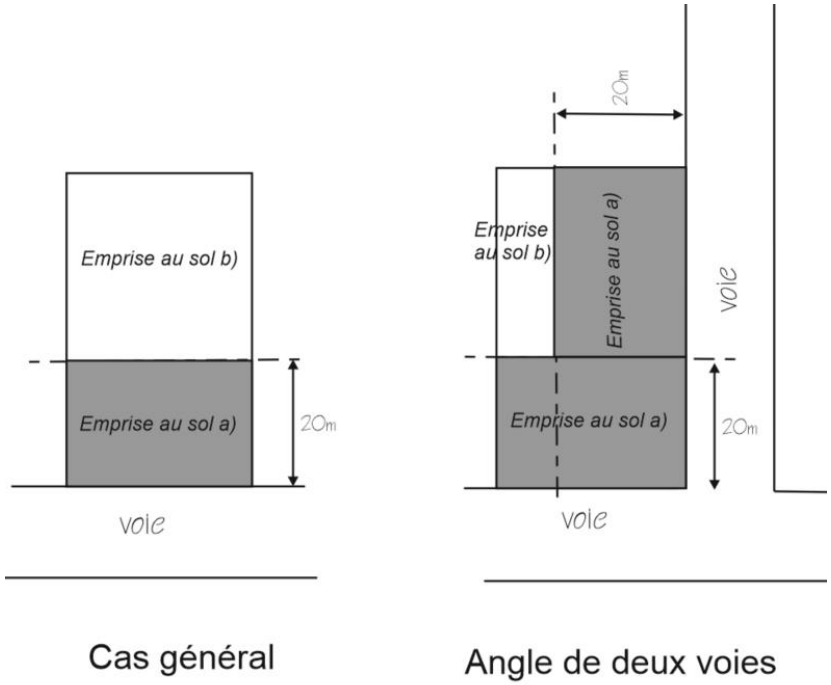


Illustration de l'emprise au sol possible

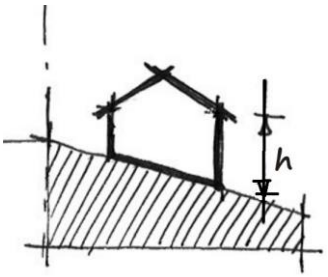
ARTICLE 8 – UA – UB - UC
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **6m50mètres à l'égout du toit principal**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)

Les annexes à l'habitation (annexes isolées) sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public dont *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.*

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UA – UB - UC
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (ceci est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Règles générales

La démolition totale des ***immeubles*** est soumise à permis de démolir
La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.
Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

FACADES

Les parements (face extérieure d'un mur)
La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

Les menuiseries,

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.
Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.
Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

TOITURES

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.
Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.
Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et dimension.
La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES (en dehors des annexes isolées ≤ 25m² d'emprise au sol)

Règles générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion

au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage. ***Les volumes doivent être simples, traditionnels*** et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

La maçonnerie doit être enduite.
Les bardages bois sont autorisés.

TOITURES

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et en tuiles.

COULEURS

L'enduit de parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels (éléments de charpentes ou de bardages, modénatures, décors, petites extensions, etc).
Le blanc pur est interdit.
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.

Couleurs principales : Façades enduites :
RAL 080 80 20, 080 80 30, 080 80 40, 080 90 05, 080 90 10, 080 90 20

RAL 080 80 20	RAL 080 80 30	RAL 080 80 40
RAL 080 90 05	RAL 080 90 10	RAL 080 90 20

Couleurs secondaires : menuiseries, ferronneries, petites surfaces :
RAL 010 20 15, 020 30 30, 040 50 05, 040 60 05 , 080 90 05, 210 70 15, RAL 7016 (anthracite), blanc

RAL 010 20 15	RAL 020 30 30	RAL 040 50 05
RAL 040 60 05	RAL 080 90 05	RAL 210 70 15
RAL 7016	***BLANC***	

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, les annexes et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.
L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les murs de clôtures devront être enduits des deux côtés.
- clôtures en limites séparatives :
La hauteur de la clôture ne peut excéder **2 mètres.**

- 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.
- 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.

Portails :

- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

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).

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles.

ANNEXES isolées de moins de 25m² d'emprise au sol

Leur aspect pourra s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.
Pour les annexes isolées de plus de 25m² d'emprise au sol ce sont les règles générales qui s'appliquent.

ARTICLE 10 – UA – UB - UC
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaitre les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles,

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.

Zone UA

- **25% de la superficie de la parcelle doivent être conservés en pleine terre,**
- **35% pour les parcelles situées en arrière rang par rapport à la voie**

Zone UB

- **35% de la superficie de la parcelle doivent être conservés en pleine terre,**
- **45% pour les parcelles situées en arrière rang par rapport à la voie.**

Zone UC:

- **40% de la superficie de la parcelle doivent être conservés en pleine terre,**
- **50% pour les parcelles situées en arrière rang par rapport à la voie**

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UA – UB - UC
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.
Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur ainsi que pour les **aires de stationnement de plus 100 m2**

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

ZONE UA – UB - UC
Les opérations d'ensemble de plus de 5000m2 de terrain d'assiette 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"…).

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UA – UB - UC
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche
Habitations : Une place par tranche de ***70m²*** de surface de plancher créée avec un minimum de **1 place par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée
Hôtels : Une place pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,
Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau
Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.
La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

L'emprise dédiée aux places de stationnement imposées par le PLU devra permettre la manœuvre des véhicules et une sortie sur le domaine public en marche avant, et ce, sans avoir à déplacer les autres véhicules stationnés.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Constructions à usage **d'habitation de plus de deux logements** (immeubles collectifs) prévoir **2 places de stationnement visiteurs par tranches de 3 logements** arrondies à l'entier supérieur

Les maisons en bande ou maisons doubles sans entrée commune ne sont pas concernées.

- **Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes**, selon les horaires et les fonctions, 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 exigées.
- **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.

STATIONNEMENT CYCLES

Constructions destinées à l'habitation collective :

- **1 place pour 70 m2 de surface de plancher avec minimum d'1 place par logement.** Aire de stationnement couverte ou local (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 :

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

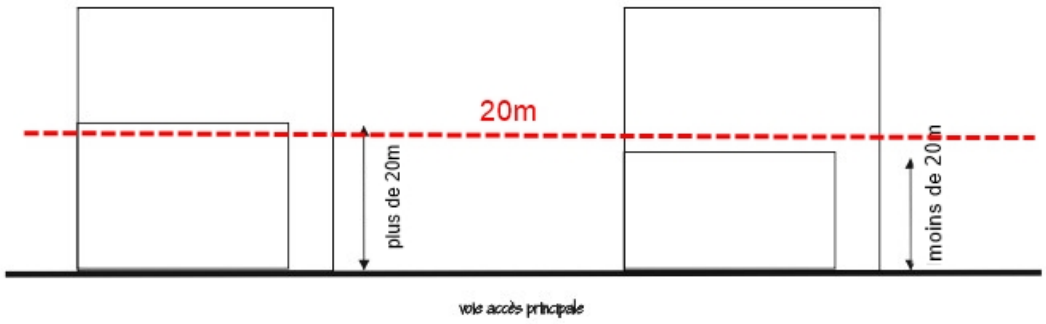
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UA – UB - UC
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

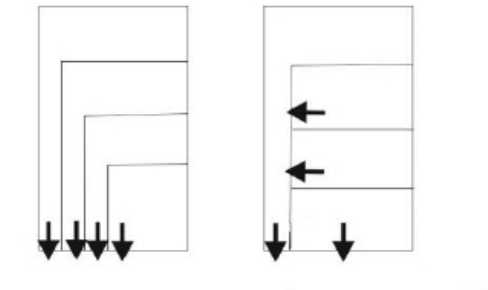
L'emprise dédiée aux places de stationnement imposées par le PLU devra permettre la manœuvre des véhicules et une sortie sur le domaine public en marche avant, et ce, sans avoir à déplacer les autres véhicules stationnés.

La création de nouvelles bandes d'accès de plus 20 mètres est interdite (portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en arrière rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique), 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).



Interdit ***Autorisé***

Dans le cas d'une **unité foncière découpée en plus de deux lots par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU,** et qui génère des constructions les unes derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



Interdit ***Autorisé***

Zone UB et UC : Tout nouvel accès est interdit sur la RD 1113 pour des raisons de sécurité.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié sans dépasser 100m de long*.
Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UA – UB - UC
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Zones UA et UB :
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Zone UC :
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

En secteurs UCd UCda, UCdn ou en l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans les conditions règlementaires en vigueur.
De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si :
- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental
Une annexe isolée ne peut être autorisée que si:
- le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental.
En cas de division foncière, la possibilité de diviser est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -
Tout projet (compris les extensions) de plus de 50m² d'imperméabilisation prévu sur le terrain devra faire l'objet d'une étude hydraulique pour le dimensionnement d'une solution de compensation pour la gestion des eaux pluviales.
Une opération faisant suite à une démolition est considérée comme un projet neuf.
Dans le cas de constructions existantes le calcul est réalisé sur l'imperméabilisation supplémentaire apportée par le projet.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé, ainsi qu'à la notice pluviale et à la carte d''infiltration.

En priorité, l'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur le terrain d'assiette du projet lorsque celui-ci se trouve en zone d''infiltration (se référer à la carte d''infiltration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

Dans les deux cas, le dimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales (calcul du volume d'eau à gérer) devra se faire selon le résultat le plus défavorable (plus gros volume) des deux méthodes suivantes :

- Ration de 60l/m² imperméabilisés
- Méthode des pluies : avec le choix d'une période de retour de 30ans et avec une durée de pluie de 4h.

En cas d'impossibilité d'infiltrer justifiée, le rejet au réseau d'eau pluviale existant se fera à débit régulé de 3l/s/ha. Le rejet se fera de manière gravitaire. L'utilisation de pompe de relevage est à éviter sauf autorisation exceptionnelle de la collectivité.
Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, la collectivité peut prescrire au pétitionnaire, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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 15 – UA – UB - UC
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Zones UA – UB - UC

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
UE	Zone urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UE
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		***X***
• *hébergement*		***X***
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*	***X***	
• *restauration,*	***X***	
• *commerce de gros,*	***X***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*	***X***	
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***X***	
• *cinéma.*	***X***	
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*		
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*		
• *salles d'art et de spectacles :*		
• *équipements sportifs :*		
• *lieux de culte*		
• *autres équipements recevant du public :*		
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*		***X***
• *bureau :*		
• *centre de congrès et d'exposition :*	***X***	
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*	***X***	

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

Les habitations sont admises uniquement sous forme de :

- **logement nécessaire à l'équipement** (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m² de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement.
- ***annexe isolée à l'habitation existante*** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ≤25m² et les locaux techniques <5m² ne sont pas compris dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.
- ***extension de l'habitation existante (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)*** dans la limite de **50m² d'emprise au sol** supplémentaire de celle existante à la date d'approbation du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur. Sont autorisés sous 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).*

Les entrepôts, sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.*

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UE -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

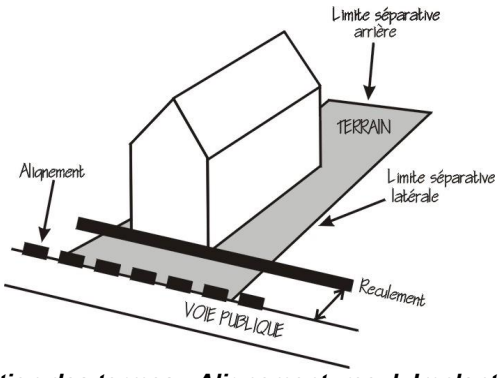


Schéma de principe sur la définition des termes : Alignement, recul, Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, Implantation par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 4 – UE
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées **:**

- **A l'alignement** ou
- **En retrait de 4 mètres au moins** par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à toute limite

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas *suivants (nonobstant le respect des autres règles du PLU) :*

- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en continuité de ce dernier *(illustration ci-dessous)*

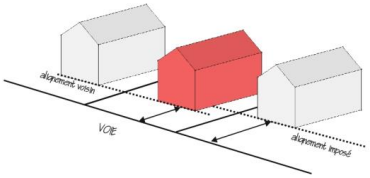


Illustration de l'implantation possible en continuité d'une construction existante

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles ci

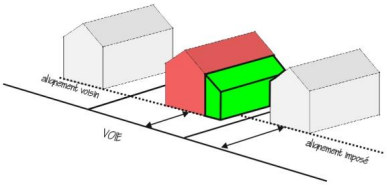


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

ARTICLE 5 – UE
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne sera pas appliqué

Les constructions (en dehors des annexes isolées ≤ 25m² d'emprise au sol) doivent être implantées :

- **sur une limite séparative latérale touchant la voie** ou
- **en retrait de 3m00 au moins de la limite séparative** . *(latérale et fond de parcelle)*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres soit **d=h-3.**

Exemple :

Implantation à 3m de la limite séparative: hauteur maximale autorisée 6m
Implantation à 3m50 de la limite séparative : hauteur maximale autorisée 6m50
(la hauteur autorisée est 3m plus haut que la distance à la limite séparative)

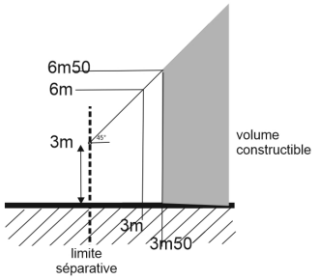
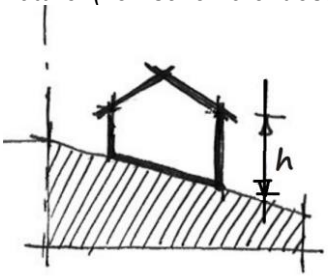


Illustration du prospect

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel.
Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

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****. Par rapport au ruisseau Le Milan, cette distance est portée à 20m*

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

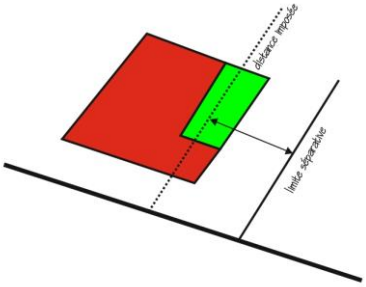


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

ARTICLE 6 – UE
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 7 – UE
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, excepté pour :

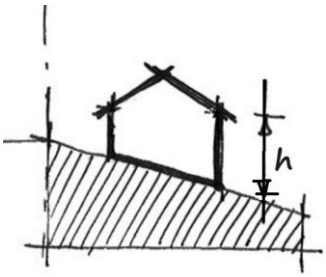
- ***annexe isolée à l'habitation existante*** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ≤25m² et les locaux techniques <5m² ne sont pas compris dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.
- ***extension de l'habitation existante (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)*** dans la limite de **50m² d'emprise au sol** supplémentaire de celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 8 – UE
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **15 mètres à l'égout du toit principal**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public dont *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.*

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UE
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Règles générales

La démolition totale des ***immeubles*** est soumise à permis de démolir

La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.

Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

FACADES

Les parements (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

Les menuiseries,

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

TOITURES

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.

Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et dimension.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
(en dehors des annexes isolées ≤ 25m² d'emprise au sol)

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

La maçonnerie doit être enduite.
Les bardages bois sont autorisés.

TOITURES

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et en tuiles.

COULEURS

L'enduit de parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels (éléments de charpentes ou de bardages, modénatures, décors, petites extensions, etc).

Le blanc pur est interdit.

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.

Couleurs principale : Façades enduites :

RAL 080 80 20, 080 80 30, 080 80 40, 080 90 05, 080 90 10, 080 90 20

RAL 080 80 20	RAL 080 80 30	RAL 080 80 40
RAL 080 90 05	RAL 080 90 10	RAL 080 90 20

Couleurs secondaires : menuiseries, ferronneries, petites surfaces :

RAL 010 20 15, 020 30 30, 040 50 05, 040 60 05 , 080 90 05, 210 70 15, RAL 7016 (anthracite), blanc

RAL 010 20 15	RAL 020 30 30	RAL 040 50 05
RAL 040 60 05	RAL 080 90 05	RAL 210 70 15
RAL 7016		

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, les annexes et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.
L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les murs de clôtures devront être enduits des deux côtés.
- clôtures en limites séparatives :
La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

- 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.
- 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.

Portails :

- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

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).

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles.

ARTICLE 10 – UE
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaitre les éléments architecturaux caractéristiques.
La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles,

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.

- **25% de la superficie de la parcelle doivent être conservés en pleine terre,**

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UE
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.
Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur ainsi que pour les **aires de stationnement de plus 100 m2**

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

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"…).**

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UE
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche
Habitations : Une place par tranche de ***70m²*** de surface de plancher créée avec un minimum de **1 place par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée
Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.
La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

L'emprise dédiée aux places de stationnement imposées par le PLU devra permettre la manœuvre des véhicules et une sortie sur le domaine public en marche avant et, ce, sans avoir à déplacer les autres véhicules stationnés.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- **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.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UE
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

L'emprise dédiée aux places de stationnement imposées par le PLU devra permettre la manœuvre des véhicules et une sortie sur le domaine public en marche avant et, ce, sans avoir à déplacer les autres véhicules stationnés.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié sans dépasser 100m de long*.
Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UE
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -
Tout projet (compris les extensions) de plus de 50m² d'imperméabilisation prévu sur le terrain devra faire l'objet d'une étude hydraulique pour le dimensionnement d'une solution de compensation pour la gestion des eaux pluviales.
Une opération faisant suite à une démolition est considérée comme un projet neuf.
Dans le cas de constructions existantes le calcul est réalisé sur l'imperméabilisation supplémentaire

apportée par le projet.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé, ainsi qu'à la notice pluviale et à la carte d''infiltration.

En priorité, l'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur le terrain d'assiette du projet lorsque celui-ci se trouve en zone d''infiltration (se référer à la carte d''infiltration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

Dans les deux cas, le dimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales (calcul du volume d'eau à gérer) devra se faire selon le résultat le plus défavorable (plus gros volume) des deux méthodes suivantes :

- Ration de 60l/m² imperméabilisés
- Méthode des pluies : avec le choix d'une période de retour de 30ans et avec une durée de pluie de 4h.

En cas d'impossibilité d'infiltrer justifiée, le rejet au réseau d'eau pluviale existant se fera à débit régulé de 3l/s/ha. Le rejet se fera de manière gravitaire. L'utilisation de pompe de relevage est à éviter sauf autorisation exceptionnelle de la collectivité.
Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, la collectivité peut prescrire au pétitionnaire, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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 15 – UE
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Zone		*Conception générale et particularités*
UY	Zona urbaine à dominante d'activités économique et commerciales	
	Secteurs indicés à vocation de repérage sur le plan de zonage	
	UYa	***ZA La Prade***
	UYb	***ZA du Bedat proche échangeur***
	UYc	***ZA du Sable d'Expert le long RD108***
	UYd	***Zone du poste source électrique en assainissement autonome***

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UY
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		***X***
• *hébergement*		***X***
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*		
• *restauration,*		
• *commerce de gros,*		
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*		
• *hébergement hôtelier et touristique,*		
• *cinéma.*		
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*		
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*		
• *salles d'art et de spectacles :*		
• *équipements sportifs :*		
• *lieux de culte*		
• *autres équipements recevant du public :*		
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*		
• *entrepôt*		***X***
• *bureau :*		
• *centre de congrès et d'exposition :*		
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*		

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

Les habitations sont admises uniquement sous forme de :

- **logement nécessaire à l'activité** (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 50m² de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur. Sont autorisés sous 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).*

En secteur UYa, 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 d''Eau Bordeaux Métropole.

Les entrepôts sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.*

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UY -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

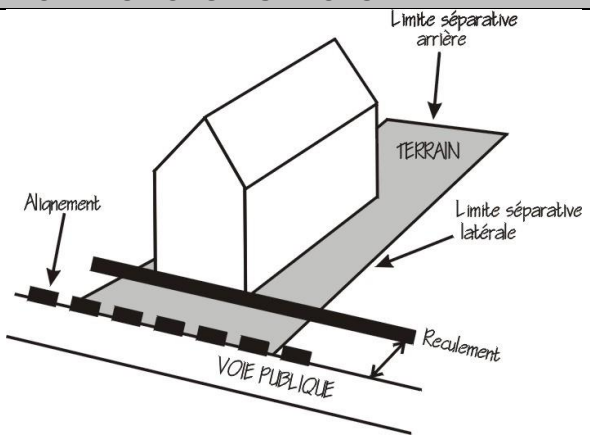


Schéma de principe sur la définition des termes : Alignement, recul, Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, Implantation par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 4 – UY
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées **:**
Dans la zone UY :

- **En retrait de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A62**
- **En retrait de 75m de l'axe de la RD1113**

Dans le secteur UYa :

- **En retrait de 40m au moins à partir de l'axe de l'autoroute A62 et de 25m à partir de l'axe de la RD1113**

Pour les autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile : ***en retrait de 10 mètres par rapport à l'axe.***

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas *suivants (nonobstant le respect des autres règles du PLU) :*

- Pour des considérations techniques et de sécurité
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

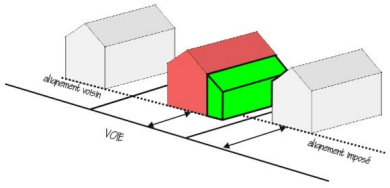


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

ARTICLE 5 – UY
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- **En retrait de 5m00 au moins de la limite séparative** *. (latérale et fond de parcelle)*
- **En limite de zone UY avec une autre zone du PLU, les constructions devront avoir un recul d'au moins 10 mètres.**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres (d=h-3).

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel.
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

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****.*

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celles-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

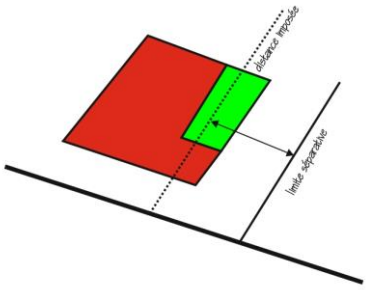


Illustration de l'extension possible (en vert) en continuité de la construction existante

ARTICLE 6 – UY
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales sur une même unité foncière est fixée à **au moins 4 mètres**.

ARTICLE 7 – UY
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

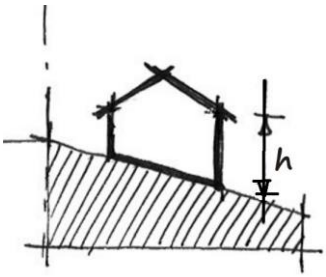
L'emprise au sol maximale est fixée à :***50% de la surface de l'unité foncière***

ARTICLE 8 – UY
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **15 mètres à l'égout du toit principal**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminée, etc)
- pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public dont *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.*

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UY
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

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.

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.

COULEURS

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.

Dispositions particulières

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
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.

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).

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

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.

ARTICLE 10 – UY
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles,

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.

- **40% de la superficie restante de la parcelle doivent être conservés en pleine terre**

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UY
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de :

- **1 arbre pour 25m² d'espace libre** pour les aires de stationnement de moins de100 m2
- **1 arbre pour 4 places, à partir de 10 places** de stationnement, ainsi que pour les **aires de stationnement de plus de100 m2**

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les terrains d'assiette d'opérations 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"…).

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UY
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

L'emprise dédiée aux places de stationnement imposées par le PLU devra permettre la manœuvre des véhicules et une sortie sur le domaine public en marche avant et, ce, sans avoir à déplacer les autres véhicules stationnés.

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

Habitations : Une place par tranche de ***70m²*** de surface de plancher créée avec un minimum de **1 place**

par logement. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

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

Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.
La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- **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 (en fonction des horaires d'utilisations et fonctions), 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.

STATIONNEMENT CYCLES

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m^2 par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées aux bureaux ou aux commerces : 1 place pour 25 m^2 de surface de plancher.
- Constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat : 1 place pour 50 m^2 de surface de plancher.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 0,25 place par chambre.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UY
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

L'emprise dédiée aux places de stationnement imposées par le PLU devra permettre la manœuvre des véhicules et une sortie sur le domaine public en marche avant et, ce, sans avoir à déplacer les autres véhicules stationnés.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié sans dépasser 100m de long*.
Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UY
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.
En secteur UYd, l'assainissement autonome est admis dans les conditions règlementaires en vigueur. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental.

3 - Eaux pluviales -
Tout projet (compris les extensions) de plus de 50m² d'imperméabilisation prévu sur le terrain devra faire l'objet d'une étude hydraulique pour le dimensionnement d'une solution de compensation pour la gestion des eaux pluviales.
Une opération faisant suite à une démolition est considérée comme un projet neuf.
Dans le cas de constructions existantes le calcul est réalisé sur l'imperméabilisation supplémentaire apportée par le projet.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé, ainsi qu'à la notice pluviale et à la carte d''infiltration.

En priorité, l'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur le terrain d'assiette du projet lorsque celui-ci se trouve en zone d''infiltration (se référer à la carte d''infiltration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

Dans les deux cas, le dimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales (calcul du volume d'eau à gérer) devra se faire selon le résultat le plus défavorable (plus gros volume) des deux méthodes suivantes :

- Ration de 60l/m² imperméabilisés
- Méthode des pluies : avec le choix d'une période de retour de 30ans et avec une durée de pluie de 4h.

En cas d'impossibilité d'infiltrer justifiée, le rejet au réseau d'eau pluviale existant se fera à débit régulé de 3l/s/ha. Le rejet se fera de manière gravitaire. L'utilisation de pompe de relevage est à éviter sauf autorisation exceptionnelle de la collectivité.
Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, la collectivité peut prescrire au pétitionnaire, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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 15 – UY
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
		Assainissement collectif

La zone 1AU est une zone peu équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.
L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation, de l'extension ou de la confortation des réseaux nécessaires à son urbanisation.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – 1AU
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*		
• *hébergement*		
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*		***X***
• *restauration,*		
• *commerce de gros,*		
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*		
• *hébergement hôtelier et touristique,*		***X***
• *cinéma.*		***X***
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*		
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*		
• *salles d'art et de spectacles :*		***X***
• *équipements sportifs :*		
• *lieux de culte*		
• *autres équipements recevant du public :*		
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*		***X***
• *bureau :*		
• *centre de congrès et d'exposition :*		***X***
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*		

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

Pour être constructible, sur les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, *l'opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou à minima sur une unité foncière à la date d'approbation du PLU.*
Se reporter au dossier d'OAP la pièce 03 du dossier de PLU, qui pourra préciser ces dispositions).

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur. Sont autorisés sous 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).*

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe, 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.*

Les activités artisanales et les entrepôts, ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques, cinémas, salles d'art et de spectacle, centre de congrès et d'exposition, sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.*

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – 1AU
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle. Les OAP fixent les attentes

SECTION 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

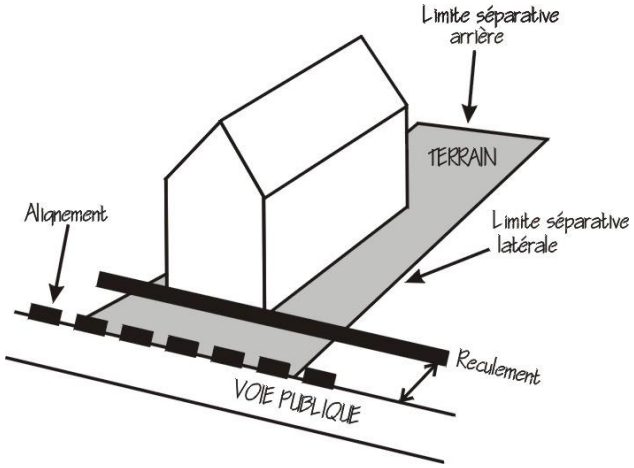


Schéma de principe sur la définition des termes : Alignement, recul, Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, Implantation par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 4 – 1AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne sera pas appliqué

Les constructions (**En dehors des annexes ≤ 25m² d'emprise au sol**) doivent être implantées **:**

- **En retrait** par rapport à l'axe des routes départementales (dont RD108, RD214, RD214ES) **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.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas *suivants (nonobstant le respect des autres règles du PLU) :*

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

ARTICLE 5 – 1AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes ≤ 25m² d'emprise au sol) doivent être implantées :

- **sur au moins une limite séparative latérale touchant la voie** ou
- **en retrait de 3m00 au moins de la limite séparative** *(latérale et fond de parcelle)*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres (d=h-3).
Exemple :

Implantation à 3m de la limite séparative: hauteur maximale autorisée 6m
Implantation à 3m50 de la limite séparative : hauteur maximale autorisée 6m50
(la hauteur autorisée est 3m plus haut que la distance à la limite séparative)

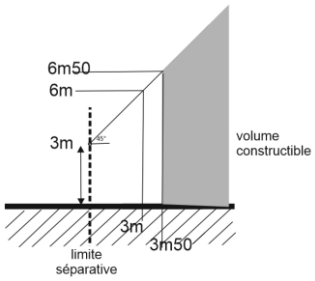


Illustration du prospect

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel.
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

*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**. Par rapport au ruisseau Le Milan cette distance est portée à 20m*

.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

ARTICLE 6 – 1AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

(en dehors des annexes isolées de moins de 25m² d'emprise au sol)

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

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

ARTICLE 7 – 1AU
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne sera pas appliqué

Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non-couvertes ≤25m²et ne comprend pas les locaux techniques détachés du bâtiment principal d'habitation <5m².

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- ***40% de la surface de l'unité foncière***

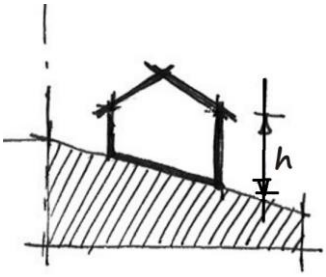
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et notamment au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE 8 – 1AU
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **6m50mètres à l'égout du toit principal**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Les annexes à l'habitation (annexes isolées) sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public dont *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.*

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – 1AU
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES
(en dehors des annexes isolées ≤ 25m² d'emprise au sol)

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

La maçonnerie doit être enduite.
Les bardages bois sont autorisés.

TOITURES

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et en tuiles.

COULEURS

L'enduit de parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels (éléments de charpentes ou de bardages, modénatures, décors, petites extensions, etc).
Le blanc pur est interdit.

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.

Les teintes RAL :
Couleurs principale : Façades enduites :
RAL 080 80 20, 080 80 30, 080 80 40, 080 90 05, 080 90 10, 080 90 20

Couleurs secondaires : menuiseries, ferronneries, petites surfaces :
RAL 010 20 15, 020 30 30, 040 50 05, 040 60 05 , 080 90 05, 210 70 15, RAL 7016 (anthracite), blanc

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, les annexes et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.
L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les murs de clôtures devront être enduits des deux côtés.

- clôtures en limites séparatives :
La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres,

- 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.
- 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.

Portails :

- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

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).

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles.

ANNEXES isolées de moins de 25m² d'emprise au sol

Leur aspect pourra s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE 10 – 1AU
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaitre les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles,

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.

- **35% de la superficie de la parcelle doivent être conservés en pleine terre,**

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – 1AU OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.
Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur ainsi que pour les **aires de stationnement de plus 100 m2**

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

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"…).

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – 1AU
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche
Habitations : Une place par tranche de ***70m²*** de surface de plancher créée avec un minimum de **1 place par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée
Hôtels : Une place pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,
Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau
Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.
La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

L'emprise dédiée aux places de stationnement imposées par le PLU devra permettre la manœuvre des véhicules et une sortie sur le domaine public en marche avant et, ce, sans avoir à déplacer les autres véhicules stationnés.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements (immeubles collectifs): prévoir **2 places de** Les maisons en bande ou maisons doubles sans entrée commune ne sont pas concernées.

- **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.

STATIONNEMENT CYCLES

Constructions destinées à l'habitation collective :

- **1 place pour 70 m2 de surface de plancher avec minimum d'1 place par logement.** Aire de stationnement couverte ou local (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 :

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – 1AU
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

L'emprise dédiée aux places de stationnement imposées par le PLU devra permettre la manœuvre des véhicules et une sortie sur le domaine public en marche avant et, ce, sans avoir à déplacer les autres véhicules stationnés.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié sans dépasser 100m de long*.
Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – 1AU
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -
Tout projet (compris les extensions) de plus de 50m² d'imperméabilisation prévu sur le terrain devra faire l'objet d'une étude hydraulique pour le dimensionnement d'une solution de compensation pour la gestion des eaux pluviales.
Une opération faisant suite à une démolition est considérée comme un projet neuf.
Dans le cas de constructions existantes le calcul est réalisé sur l'imperméabilisation supplémentaire apportée par le projet.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé, ainsi qu'à la notice pluviale et à la carte d''infiltration.

En priorité, l'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur le terrain d'assiette du projet lorsque celui-ci se trouve en zone d''infiltration (se référer à la carte d''infiltration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

Dans les deux cas, le dimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales (calcul du volume d'eau à gérer) devra se faire selon le résultat le plus défavorable (plus gros volume) des deux méthodes suivantes :

- Ration de 60l/m² imperméabilisés
- Méthode des pluies : avec le choix d'une période de retour de 30ans et avec une durée de pluie de 4h.

En cas d'impossibilité d'infiltrer justifiée, le rejet au réseau d'eau pluviale existant se fera à débit régulé de 3l/s/ha. Le rejet se fera de manière gravitaire. L'utilisation de pompe de relevage est à éviter sauf autorisation exceptionnelle de la collectivité.
Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, la collectivité peut prescrire au pétitionnaire, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – 1AU
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Zone 1AU

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
2AU	Zone à urbaniser à long terme	

La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – 2AU
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X***	
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation »***		
• *logement :*	***X***	
• *hébergement*	***X***	
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*	***X***	
• *restauration,*	***X***	
• *commerce de gros,*	***X***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*	***X***	
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***X***	
• *cinéma.*	***X***	
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*	***X***	
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	***X***	
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*	***X***	
• *salles d'art et de spectacles :*	***X***	
• *équipements sportifs :*	***X***	
• *lieux de culte*	***X***	
• *autres équipements recevant du public :*	***X***	
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*	***X***	
• *bureau :*	***X***	
• *centre de congrès et d'exposition :*	***X***	
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*	***X***	

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

Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions autorisées, *sont interdits quelle que soit leur hauteur. Sont autorisés sous conditions :*

- *qu'ils soient liés à la réalisation du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).*

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – 2AU
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4 – 2AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées **:**

- **En retrait** par rapport à l'axe des routes départementales (dont RD108, RD214, RD214ES) **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.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas *suivants (nonobstant le respect des autres règles du PLU) :*

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

ARTICLE 5 – 2AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- **sur au moins une limite séparative latérale touchant la voie** ou
- **en retrait de 3m00 au moins de la limite séparative** *. (latérale et fond de parcelle)*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.
Exemple :

Implantation à 3m de la limite séparative: hauteur maximale autorisée 6m
Implantation à 3m50 de la limite séparative : hauteur maximale autorisée 6m50
(la hauteur autorisée est 3m plus haut que la distance à la limite séparative)

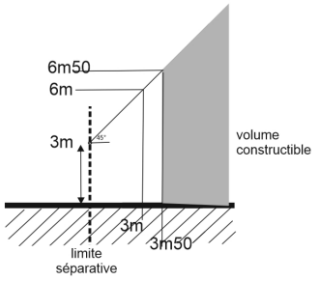


Illustration du prospect

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel.
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

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****. Par rapport au ruisseau Le Milan cette distance est portée à 20m*
.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

ARTICLE 6 – 2AU
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 7 – 2AU
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 8 – 2AU
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **6m50mètres à l'égout du toit principal**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public dont *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.*

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – 2AU
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les murs de clôtures devront être enduits des deux côtés.

- clôtures en limites séparatives :
La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres,

- 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.
- 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.

Portails :

- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

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 10 – 2AU OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – 2AU OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – 2AU
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié sans dépasser 100m de long*.
Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.
L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – 2AU
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -
Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé , ainsi qu'à la notice pluviale et à la carte d'infiltration.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.
Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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 15 – 2AU
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Zone 2AU

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
A	Zone agricole	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L*es terrains situés en zones à risques du* ***Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)*** *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.*

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*		***X***
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation***		
• *logement :*		***X***
• *hébergement*		***X***
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*	***X***	
• *restauration,*	***X***	
• *commerce de gros,*	***X***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*	***X***	
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***X***	
• *cinéma.*	***X***	
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		***X***
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*	***X***	
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	***X***	
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*	***X***	
• *salles d'art et de spectacles :*	***X***	
• *équipements sportifs :*	***X***	
• *lieux de culte*	***X***	
• *autres équipements recevant du public*	***X***	
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*	***X***	
• *bureau :*	***X***	
• *centre de congrès et d'exposition*	***X***	
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*	***X***	

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

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation ***d'ouvrages publics d'infrastructure*** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, aménagements hydrauliques…), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Résumé (en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole)

	A
Extension habitation	**X**
Annexe Habitation	**X**
Equipement collectif intérêt général,	**X**
Bâti agricole	**X**

X autorisé sous conditions

A l'intérieur des éléments du paysage *identifiés* au plan de zonage, en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 30 cm) ou leur remplacement.
Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- aménagements hydrauliques,

L*es terrains situés en zones à risques du* ***Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)*** *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.*

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 d''Eau Bordeaux Métropole.

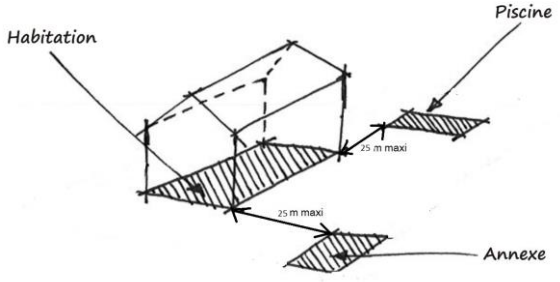
Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole

Toutes les constructions et aménagements **nécessaires** à l'exploitation agricole sont autorisés sous réserve des dispositions relatives aux sous-secteurs.

Habitations *non nécessaires à l'activité agricole*

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental, sont admises :

- ***annexe*** à l'habitation **(annexes isolées)** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ≤25m² et les locaux techniques <5m² ne sont pas compris dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.



- ***extension de l'habitation (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)*** dans la limite de **50m² d'emprise au sol** supplémentaire de celle existante à la date d'approbation du PLU.

L'adaptation des constructions existantes

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une ***adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant*** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU.

Cette adaptation est définie comme suit :

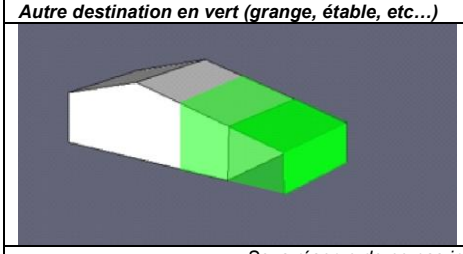
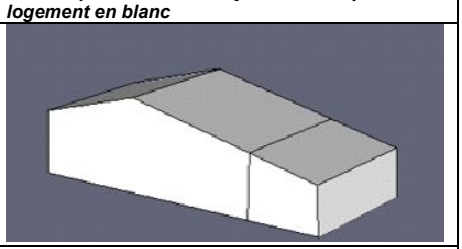
Habitation existante en blanc Autre destination en vert (grange, étable, etc…)	***Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc***
	
Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole	

*Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif*

NOTA : dans le cas d'une installation d'assainissement existante présentant un impact sanitaire ou environnemental, toute autorisation d'urbanisme est assujettie à sa mise en conformité préalable.

***Dans les zones sensibles aux remontées de nappes** référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr)*

les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales,

si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au libre écoulement des eaux. Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre la circulation de la petite faune avec une maille adaptée.

Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées ou aux installations autorisées sont interdits quelle que soit leur hauteur.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

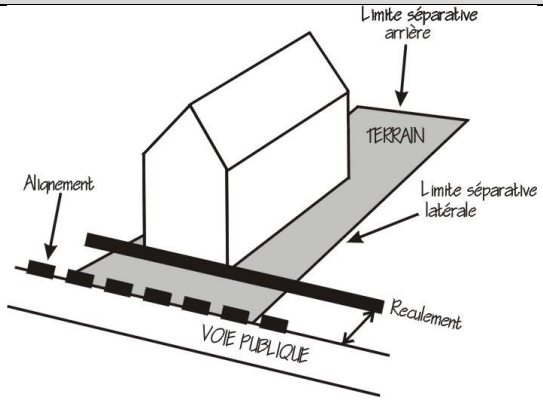
ARTICLE 3 – A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – A
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, volume hors tout, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- En retrait de 100 mètres au moins à partir de l'axe de l'autoroute A 62 et de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 1113**, à l'exception :**
  - Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, le retrait est ramené à **25 mètres.**
- **En retrait de 25 mètres au moins** à partir de l'axe des autres routes départementales.
- **En retrait à une distance d'au moins 8 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute s'appliqueront conformément à la règlementation en vigueur.

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

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.
Le long du Ruisseau Le Milan une marge de recul **d'au moins 20m** à partir des berges est imposée**.**

ARTICLE 5 – A
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 :

- **20 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.**
- **10 mètres pour les constructions destinées à l'habitation**.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps (dans le respect de l'article 2).

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**.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage
- Les piscines 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.

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.
Le long du Ruisseau Le Milan recul d'***au moins 20m***

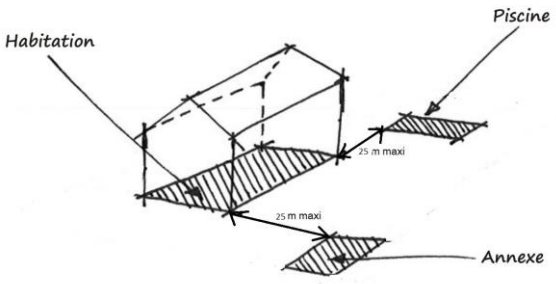
ARTICLE 6 – A
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 7 – A
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU ***en dehors des habitations nécessaires à l'exploitation agricole*** (***pour le logement de l'exploitant agricole*** nécessaire à l'exploitation agricole, les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement) :

- ***annexe*** à l'habitation dans la limite de ***50m² d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ≤25m² et les locaux techniques <5m² ne sont pas compris dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.



▪ ***extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)*** dans la limite de **50m² d'emprise au sol** supplémentaire de celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 8 – A
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Maison d'habitation :

- **7.00 mètres à l'égout du toit principal**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

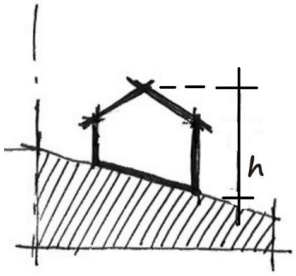
La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales (habitations)** ne peut excéder 4 mètres à l'égout ou 5 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

Hangar agricole **:**
La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **12m au faîtage.,**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux),
- Les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,
- Des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)
- 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 et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

La hauteur des clôtures ne peut excéder **1,50m sur le domaine public et 2m sur les limites avec le domaine privé.**
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – A
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES *à usage d'habitation*

Règles générales

La démolition totale des ***immeubles*** est soumise à permis de démolir
La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.
Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

FACADES

Les parements (face extérieure d'un mur)
La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

Les menuiseries,

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.
Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.
Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

TOITURES

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.
Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.
Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et dimension.
La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES *à usage d'habitation* ***et EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES*** *à usage d'habitation*
(en dehors des annexes isolées ≤ 25m² d'emprise au sol)

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

La maçonnerie doit être enduite.
Les bardages bois sont autorisés.

TOITURES

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et en tuiles

COULEURS

L'enduit de parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels (éléments de charpentes ou de bardages, modénatures, décors, petites extensions, etc).

Le blanc pur est interdit.

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.

Les teintes RAL :
Couleurs principale : Façades enduites :
RAL 080 80 20, 080 80 30, 080 80 40, 080 90 05, 080 90 10, 080 90 20

Couleurs secondaires : menuiseries, ferronneries, petites surfaces :
RAL 010 20 15, 020 30 30, 040 50 05, 040 60 05 , 080 90 05, 210 70 15, RAL 7016 (anthracite), blanc

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, les annexes et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs de clôtures devront être enduits des deux côtés.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

- 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
- 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.

Portails :

- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

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).

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles.

ANNEXES de moins de 25m² d'emprise au sol

Leur aspect pourra s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES *en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation*

En dehors des ouvrages techniques spécifiques (silos, serres, etc..), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

Les façades seront majoritairement ton pierre ou de ton foncé. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars, des bardages en bois en façades.
L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée

TOITURES *(Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnel ou autre ouvrage technique spécifique).*

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.
Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.
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.
Les 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) sont autorisées sans limite de hauteur.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace public..

ARTICLE 10 – A
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – A
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen.

Dans les **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

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 ou par une clôture opaque.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – A
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – A
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès
L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Un accès aura une largeur minimale de 5m00.
Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 1113** pour des raisons de sécurité

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – A
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.
Si le réseau collectif n'existe pas,. l'assainissement autonome est admis dans les conditions règlementaires en vigueur.
De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si :
- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental
Une annexe isolée ne peut être autorisée que si:
- le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental.
En cas de division foncière, la possibilité de diviser est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -
En priorité, l'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur le terrain d'assiette du projet.
Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé , ainsi qu'à la notice pluviale et à la carte d'infiltration.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.
Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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 15 – A
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre des constructions autorisées (habitations nouvelles en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone	*Secteur indicé*	*Conception générale et particularités*
N	Zone naturelle	
	Nbd	*Secteur de biodiversité*

SECTION 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – N -
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L*es terrains situés en zones à risques du* ***Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)*** *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.*

Les destinations et sous-destinations de constructions	*Interdites*	*Autorisées sous conditions art.2*
• ***exploitation agricole et forestière :***		
• *exploitation agricole,*	***X en Nbd***	***X***
– *exploitation forestière :*	***X***	
• ***habitation***		
• *logement :*	***X en Nbd***	***X***
• *hébergement*	***X en Nbd***	***X***
• ***commerce et activité de service :***		
• *artisanat et commerce de détail,*	***X***	
• *restauration,*	***X***	
• *commerce de gros,*	***X***	
• *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*	***X***	
• *hébergement hôtelier et touristique,*	***X***	
• *cinéma.*	***X***	
• ***équipements d'intérêt collectif et services publics :***		***X***
• *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*	***X***	
• *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	***X***	
• *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*	***X***	
• *salles d'art et de spectacles :*	***X***	
• *équipements sportifs :*	***X***	
• *lieux de culte*	***X***	
• *autres équipements recevant du public*	***X***	
• ***autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***		
• *industrie*	***X***	
• *entrepôt*	***X***	
• *bureau :*	***X***	
• *centre de congrès et d'exposition*	***X***	
• *cuisine dédiée à la vente en ligne*	***X***	

En ***secteur Nbd*** constructions nouvelles sont interdites, excepté les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées à l'article 2

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

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation ***d'ouvrages publics d'infrastructure*** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, aménagements hydrauliques…), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis sous conditions, **dans la zone N,** si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :
Résumé

	N	***Nbd***
Extension habitation	**X**	**X**
Annexe Habitation	**X**	
Equipement collectif intérêt général, dont sport, loisirs	**X**	**X** Uniquement pour entretien/ mise en valeur/ gestion
Sport		
Bâti agricole	**X** Petits édifices et extension existant	

X autorisé sous conditions

En secteur Nbd sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol
- Les nouvelles constructions (les extensions ne sont pas considérées comme de nouvelles constructions)
- La création de nouveau logement (sauf sous forme d'extension aux conditions ci-dessous)
- Les annexes des habitations existantes (non accolées à l'habitation existante)

A l'intérieur des éléments du paysage *identifiés* au plan de zonage, en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 30 cm) ou leur remplacement.
Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- aménagements hydrauliques,

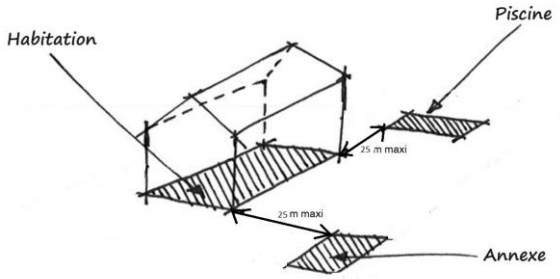
L*es terrains situés en zones à risques du* ***Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)*** *devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.*

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 d''Eau Bordeaux Métropole.

Habitations

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental, sont admises :

- ***annexe*** à l'habitation **(annexes isolées)** dans la limite de ***50m² d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ≤25m² et les locaux techniques <5m² ne sont pas compris dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.



- ***extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)*** dans la limite de **50m² d'emprise au sol** supplémentaire de celle existante à la date d'approbation du PLU.

L'adaptation des constructions existantes

Sous réserve de l'existence d'une installation d'assainissement ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une ***adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant*** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU.

Cette adaptation est définie comme suit :

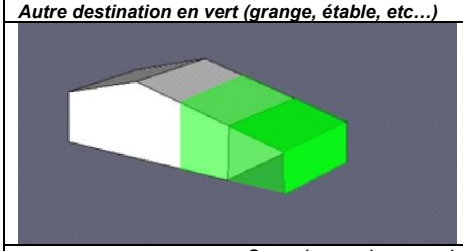
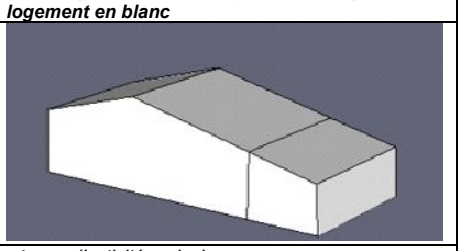
Habitation existante en blanc Autre destination en vert (grange, étable, etc…)	***Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc***
	
Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole	

*Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif*

NOTA : dans le cas d'une installation d'assainissement existante présentant un impact sanitaire ou environnemental, toute autorisation d'urbanisme est assujettie à sa mise en conformité préalable.

Les bâtiments agricoles, excepté dans le secteur Nbd

Les **bâtiments nécessaires à l'exploitation agricoles neufs** à l'exclusion du logement, sont autorisés en zone N ***Les extension***s des bâtiments à destination agricoles existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées ***dans la zone N***, sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : maraichage, etc…).et une **hauteur de 3m00 à l'égout** maximum

Les équipements collectifs ou d'intérêt général sous forme d'aménagements et constructions légères sont autorisés en zone N sous réserve de ne pas dépasser **50 m2 d'emprise au sol .**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation ***d'ouvrages publics d'infrastructure*** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, aménagements hydrauliques…), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes *références dans géo-risques (georisques.gouv.fr) ,*

les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au libre écoulement des eaux. Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre la circulation de la petite faune avec une maille adaptée.

Les affouillements et exhaussements de sols non liées aux constructions autorisées ou aux installations autorisées sont interdits quelle que soit leur hauteur.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

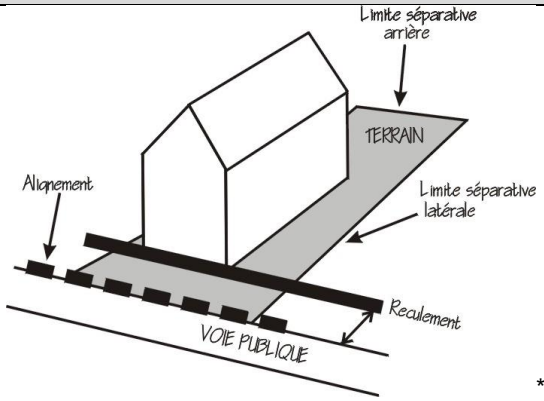
ARTICLE 3 – N -
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



**

ARTICLE 4 – N
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, volume hors tout, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **En retrait de 100 mètres** au moins à partir de l'axe de l'autoroute A 62 et de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 1113**, à l'exception :**
  - Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, le retrait est ramené à **25 mètres.**
- **En retrait de 25 mètres** au moins à partir de l'axe des autres routes départementales.
- **En retrait à une distance d'au moins 8 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute s'appliqueront conformément à la règlementation en vigueur.

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

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.
Le long du Ruisseau Le Milan une marge de recul **d'au moins 20m** à partir des berges est imposée**.**

ARTICLE 5 –N
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 :

- **20 mètres** pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- **10 mètres** pour les constructions destinées à l'habitation.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps (dans le respect de l'article 2).

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**.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage
- Les piscines 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.

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.
Ruisseau Le Milan recul d'au moins 20m

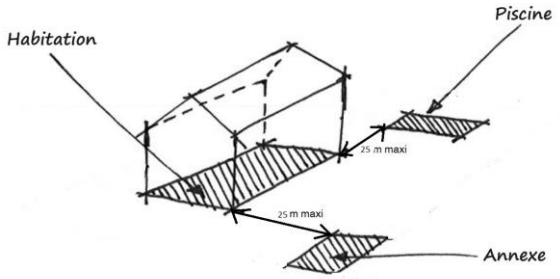
ARTICLE 6 – N
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 7 – N
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU en dehors des habitations nécessaires à l'exploitation agricole :

- ***annexe*** à l'habitation dans la limite de ***50m² d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ≤25m² et les locaux techniques <5m² ne sont pas compris dans l'emprise au sol mais doivent respecter ces distances.



- ***extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)*** dans la limite de **50m² d'emprise au sol** supplémentaire de celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 8 – N
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Maison d'habitation :

- **7.00 mètres à l'égout du toit principal**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

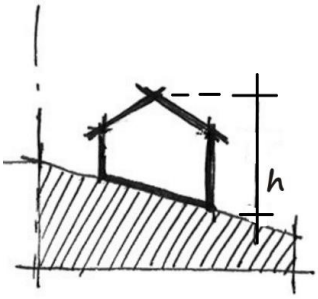
La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales (habitations)** ne peut excéder 4 mètres à l'égout ou 5 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux),
- Les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,
- Des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)
- 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 et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

La hauteur des clôtures ne peut excéder **1,20m sur le domaine public et 1,50m sur les limites avec le domaine privé.**
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – N
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS RELATIVES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES *à usage d'habitation* ***(en dehors des annexes ≤ 25m² d'emprise au sol)***

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels et respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

La maçonnerie doit être enduite.
Les bardages bois sont autorisés.

TOITURES (

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et en tuiles.

COULEURS

L'enduit de parement doit présenter un aspect de couleur clair (blanc cassé, ton pierre de Gironde), non compris les éléments ponctuels (éléments de charpentes ou de bardages, modénatures, décors, petites extensions, etc).
Le blanc pur est interdit.
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.

Les teintes RAL :
Couleurs principale : Façades enduites :
RAL 080 80 20, 080 80 30, 080 80 40, 080 90 05, 080 90 10, 080 90 20

Couleurs secondaires : menuiseries, ferronneries, petites surfaces :
RAL 010 20 15, 020 30 30, 040 50 05, 040 60 05 , 080 90 05, 210 70 15, RAL 7016 (anthracite), blanc

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, les annexes et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.
L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les murs de clôtures devront être enduits des deux côtés.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

- 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.
- 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.

Portails :

- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

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).

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles.

ANNEXES de moins de 25m² d'emprise au sol

Leur aspect pourra s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.
Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES *en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation*

En dehors des ouvrages techniques spécifiques (silos, serres, etc..), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse.***

FACADES

Les façades seront majoritairement ton pierre ou de ton foncé. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.
L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée

TOITURES *(sur des constructions agricoles)*

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.
Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnel ou autre ouvrage technique spécifique.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages
La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.
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.

Les 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) sont autorisées sans limite de hauteur.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace public..

ARTICLE 10 – N
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – N
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen.

Dans les **éléments du paysage *identifiés*** au plan de zonage en application de l'article ***L.151-19 ou L151-23*** du Code de l'Urbanisme, La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

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 ou par une clôture opaque.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – N
OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – N
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès
L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
Un accès aura une largeur minimale de 5m00.
Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 1113** pour des raisons de sécurité

Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – N
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.
Si le réseau collectif n'existe pas,. l'assainissement autonome est admis dans les conditions règlementaires en vigueur.
De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si :
- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental
Une annexe isolée ne peut être autorisée que si :
- le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental.
En cas de division foncière, la possibilité de diviser est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.
Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -
En priorité, l'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur le terrain d'assiette du projet.
Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé , ainsi qu'à la notice pluviale et à la carte d'infiltration.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le

réseau collecteur s'il existe. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.
Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :
Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
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 15 – N
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre des constructions autorisées (habitations nouvelles en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.