



Commune de **LISTRAC MEDOC**



Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme

Procédure antérieure
POS 22 février 1989

ELABORATION DU PLU

Prescrite le : 25 septembre 2002
Projet arrêté le : 29 septembre 2004
PLU approuvé le : 21 septembre 2005



TABLE DES MATIERES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS.....	6
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES	7
SECTEUR UA	8
<u>CARACTERE DU SECTEUR</u>	8
<u>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	8
ARTICLE UA -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UA -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..	8
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	9
ARTICLE UA -3 - ACCES ET VOIRIE	9
ARTICLE UA -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	9
ARTICLE UA -5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES	10
ARTICLE UA -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	10
ARTICLE UA -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	10
ARTICLE UA -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	11
ARTICLE UA -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE UA -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE UA -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE UA -12 - STATIONNEMENT	12
ARTICLE UA -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	12
<u>SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</u>	13
ARTICLE UA-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	13
SECTEUR UB	14
<u>CARACTERE DU SECTEUR</u>	14
<u>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	14
ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.	15
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	15
ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE	15
ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	16
ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES	16
ARTICLE UB-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	17
ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	17

ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	17
ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE UB-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	18
ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT	18
ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	19
<u>SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....</u>	19
ARTICLE UB-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	19
SECTEUR 1 AU	20
<u>CARACTERE DU SECTEUR</u>	20
<u>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	20
ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	20
ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS21	
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....</u>	21
ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE.....	21
ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	22
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES	22
ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	22
ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	23
ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	23
ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT	24
ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	24
<u>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</u>	24
ARTICLE 1AU-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	24
SECTEUR 2 AU	25
<u>CARACTERE DU SECTEUR</u>	25
<u>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -</u>	25
ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	25
ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS25	
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....</u>	25
ARTICLE 2AU-3 - ACCES ET VOIRIE.....	25
ARTICLE 2AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	26
ARTICLE 2AU-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES	26
ARTICLE 2AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	26
ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	26
ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	26
ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE 2AU-12 - STATIONNEMENT	26
ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	27

<u>SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</u>	27
ARTICLE 2AU-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
SECTEUR A	28
<u>CARACTERE DU SECTEUR</u>	28
<u>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	28
ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	28
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	29
ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE	29
ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	29
ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES	29
ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	29
ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	29
ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	29
ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE A-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT	30
ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	30
<u>SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</u>	30
ARTICLE A-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
SECTEUR N	31
<u>CARACTERE DU SECTEUR</u>	31
<u>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	31
ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	31
ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	32
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	33
ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE	33
ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	33
ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES	33
ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	33
ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	34
ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	34
ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE N-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT	34
ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	34
<u>SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</u>	35
ARTICLE N-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
SECTEUR Nh	36
<u>CARACTERE DU SECTEUR</u>	36

<u>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	36
ARTICLE Nh-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	36
ARTICLE Nh-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS .	37
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	37
ARTICLE Nh-3 - ACCES ET VOIRIE.....	37
ARTICLE Nh-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	38
ARTICLE Nh-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES.....	38
ARTICLE Nh-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	38
ARTICLE Nh-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
ARTICLE Nh-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	38
ARTICLE Nh-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE Nh-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE Nh-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE Nh-12 - STATIONNEMENT	39
ARTICLE Nh-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	39
<u>SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</u>	40
ARTICLE Nh-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTEUR NT.....	41
<u>CARACTERE DU SECTEUR</u>	41
<u>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	41
ARTICLE NT-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	41
ARTICLE NT-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ...	41
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	42
ARTICLE NT-3 - ACCES ET VOIRIE.....	42
ARTICLE NT-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	42
ARTICLE NT-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES.....	42
ARTICLE NT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	42
ARTICLE NT-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	42
ARTICLE NT-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN	43
ARTICLE NT-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE NT-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE NT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE NT-12 - STATIONNEMENT	43
ARTICLE NT-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	43
<u>SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</u>	44
ARTICLE NT-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	44
LEXIQUE REGLEMENTAIRE ET SCHEMAS EXPLICATIFS	45

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

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent plan local d'urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des ARTICLES R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 qui restent applicables.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique sont présentées sur un plan annexé au plan local d'urbanisme.

Les prescriptions prises au titre des règles d'urbanisme des lotissements approuvés avant l'adoption du présent PLU restent applicables. Ces règles cesseront automatiquement au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions prises au titre du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, de la législation sur les installations classées sont applicables.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en secteurs urbains (U), à urbaniser (AU), secteurs agricoles (A) et secteurs naturels (N).

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- les espaces boisés à conserver (E.B.C.), classés en application de l'ARTICLE L.130.1 du Code de l'Urbanisme,

Dans ces espaces, toutes les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 restent soumises à autorisations préalables.

- Les emplacements réservés (E.R.) pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des ARTICLES L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs urbains auxquels s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de 2 : UA et UB auquel il faut ajouter les sous-secteurs UBv

Les secteurs à urbaniser sont au nombre de 2 : 1AU et 2AU avec un sous-secteur 2AUa.

Les secteurs naturels N comprennent un sous-secteur Nca.

Les secteurs Nh et NT sont des secteurs naturels à vocation spécifique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

Seules des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, vestiges archéologiques)
- La configuration des terrains
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur)

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

SECTEUR UA

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA concerne toutes les parties agglomérées denses de la commune, noyaux d'habitat traditionnels caractérisés par l'ancienneté du bâti et par une forme urbaine de regroupement d'habitations. Ces secteurs ont vocation à accueillir l'essentiel de la capacité d'accueil pour l'habitat mais aussi l'activité et les services. Ce sont également les secteurs où sont localisés les équipements publics. L'agriculture (le vignoble) y est aussi présente de manière ponctuelle.

Rappels

- Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à une Déclaration de travaux comme prévu à l'article L.441-2.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au Permis de démolir dans tout le secteur.
- Les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 sont soumises à Autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les documents graphiques, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les forages ou puits utilisés pour une consommation courante (alimentation humaine) font l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation
- Les lotissements et opérations groupées à usage d'activité,
- Les constructions à usage d'habitation du type "maison mobile",
- Les « H.L.L »
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanning, les garages collectifs de caravane,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagés et les décharges diverses,
- Les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières.

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

Toutes les constructions nouvelles situées dans la bande de 70,00m de part et d'autre de la RN 215 et destinées à l'habitation ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions d'isolation acoustique prévues par les textes (arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983).



Par ailleurs, sont autorisés, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances avec les habitations riveraines en termes d'hygiène, de bruit et de circulation automobile

- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports, ouvertes au public,
- Les constructions à usage d'entrepôt.

- Les affouillements et exhaussements des sols répondant :
 - à des impératifs techniques,
 - ou / et à la restauration du bâti existant,
 - ou / et à des fouilles historiques.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA -3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire de la demande de permis de construire justifie d'une servitude de passage sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès au terrain devra être clairement identifiable et visible depuis la voie publique et devra présenter des caractéristiques satisfaisant la sécurité et permettant l'accès des véhicules de la protection civile et de la sécurité incendie : pas d'entrée dans un carrefour, largeur de la bande d'accès d'au moins 3,00m.

Une bande d'accès ne peut excéder 50,00m de longueur.

Tout accès direct ou indirect sur une voie publique pourra être complètement interdit pour des raisons de sécurité de la circulation dûment justifiées par l'administration compétente.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique, devront avoir une largeur de plate-forme minimale de 8,00m d'emprise et disposeront de deux trottoirs d'au moins 1,50m de largeur chacun. Les voies en impasse seront conçues pour satisfaire aux exigences de la sécurité incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA -4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et disposer d'un réseau de distribution intérieur conforme. (cf. annexes sanitaires)

2 - Assainissement

Eaux usées et eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle destinée à l'habitation ou à l'accueil de personnel de travail devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales se fera soit vers le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, soit vers l'exutoire naturel le plus proche. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

De la même façon, le rejet dans le réseau d'eaux usées, les cours d'eaux naturels et les fossés, de toute matière usée provenant d'une industrie ou d'une activité agricole est strictement interdite. Un tel rejet ne pourra être accepté qu'en cas d'existence d'un système de pré-traitement conforme aux textes en vigueur.

Pour les lotissements et opérations d'habitations groupées, tout sera mis en œuvre pour retenir les eaux pluviales sur l'emprise de l'opération et limiter les rejets vers le réseau public. Une étude hydrogéologique définira les conditions de cette mise en œuvre.

3 - Electricité - Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4 - Télévision - Radiodiffusion

Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion, en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE UA -5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

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

L'alignement de la voie publique est défini par la collectivité publique responsable de sa gestion (commune pour une voie communale, département pour une voie départementale, Etat pour une route nationale).

La construction projetée pourra être implantée à l'alignement ou édifiée avec un recul compris entre 4 et 10m par rapport à la voie publique. Les bâtiments agricoles et d'activité pourront être édifiés avec un recul supérieur, pour des raisons pratiques (stationnement) et sanitaires.

En cas de recul, l'axe d'au moins une façade principale de la construction projetée sera déterminé par une parallèle à l'axe de la voie publique. Dans le cas d'une parcelle d'angle, cette implantation sera déterminée par l'axe du côté le plus long.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'alignement, il ne sera autorisée qu'une légère saillie sur le domaine public pour des éléments techniques (inférieure à 10cm).

ARTICLE UA -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

- Par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- a) soit en ordre continu

C'est-à-dire contiguës aux 2 limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas de parcelles comprises entre deux voies, la construction pourra être en continu sur seulement une des deux voies.

- b) soit en ordre semi continu

C'est-à-dire contiguës à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance par rapport à l'autre limite séparative latérale d'au moins 3,00m.

Exceptionnellement les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent également être édifiées en ordre discontinu (c'est-à-dire non contiguë par rapport aux deux limites latérales).

- Par rapport à la limite séparative arrière

Il est interdit d'être implanté en contiguïté sur toute la longueur de la limite séparative arrière. Il devra être ménagé sur au minimum la moitié de la longueur de la limite arrière un recul au moins égal à la hauteur de la construction.

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

Sans objet.

ARTICLE UA -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la construction est édifiée à l'alignement, la hauteur des constructions se mesure par rapport à la côte de la voie publique (niveau du trottoir existant ou projeté) au droit de la parcelle concernée.

Lorsque la construction est édifiée avec un recul, la hauteur des constructions se mesure par rapport au point de côte le plus défavorable du terrain naturel avant travaux.

Les constructions nouvelles auront au plus trois niveaux (R+2), sans que la hauteur absolue mesurée au faîtage ne puisse dépasser 11,00m. Cette règle s'applique à tous les bâtiments (habitation et autres).

Exceptionnellement les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

ARTICLE UA -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Aspect des façades

L'insertion d'un bâtiment nouveau dans un environnement dominé par le bâti ancien oblige le pétitionnaire à donner à sa construction un aspect traditionnel ;

Les murs de parpaings ou de briques de gros œuvre laissés apparents sont proscrits, y compris pour des bâtiments fonctionnels, agricoles ou des annexes et garages. Ces murs seront obligatoirement enduits (sauf si le matériau employé est prévu par les documents techniques en vigueur pour rester apparent). L'enduit sera de ton pierre du pays ou de ton terre cuite.

Les couleurs vives telles que le rouge vif, le vert pomme, le jaune brillant, le violet sont proscrites pour les peintures utilisées pour les menuiseries et/ou les ferronneries.

L'aspect de la façade d'une annexe doit être similaire à celui du bâtiment principal.

b) Ouvertures

Toutes les façades donnant sur une voie publique doivent disposer d'ouvertures.
Dans un projet de réhabilitation, il est interdit de modifier les proportions des ouvertures d'origine.

c) Toitures

Les toitures doivent être à faible pente (20 à 35 %).

Une exception est autorisée pour les bâtiments traditionnellement couverts en tuiles de Marseille (pente entre 50 et 100%) ou ceux couverts en ardoises (toitures mansardées). Les extensions et annexes de ces bâtiments peuvent conserver le même type de pente de toiture, de même que lorsque le projet fait explicitement référence à ce style architectural.

Les toitures à faible pente, existantes ou des constructions nouvelles, seront couvertes de tuiles canal de Gironde ou de tuiles à emboîtement galbées avec couvert et courant. L'aspect sera de préférence vieilli.

Les toitures-terrasses et les parties de toitures à très faible pente en zinc ou cuivre ou aluminium, utilisées pour des raisons techniques en complément des toitures principales en tuiles, pourront être acceptées sur de faibles surfaces.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'alignement, le débord de toiture ne pourra excéder 50cm.

Toutes ces prescriptions ne s'appliquent pas pour la construction d'une serre agricole.

d) Enseignes - éclairage - publicité

Les enseignes commerciales en applique dans un plan perpendiculaire à la façade ne pourront excéder une surface de 25 dm².

Les enseignes lumineuses ne sont autorisées que le long de la route de Soulac.

ARTICLE UA -12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- pour les réhabilitations de logement : une place de stationnement **par logement supplémentaire créé.**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ses obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, article 34-I)

ARTICLE UA -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Clôtures**

L'édification d'une clôture et son implantation doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989 (art.10) et ne pas entraver le passage des engins de lutte contre les feux de forêt.

Dans tous les cas, la hauteur maximale d'une clôture sera de 1,20m en matériau plein (mur bahut) ; elle pourra être portée à 1,80m dans le cas d'un couronnement en matériau ajouré.



2 - Plantations

Les plantations existantes devront être maintenues tant qu'elles ne nuisent pas à l'implantation de la construction ou à son extension.

Les espaces libres créés par les reculs de façade supérieurs à 50m² doivent être paysagés et plantés. Les espaces libres créés par les reculs de façade inférieurs à 50m² seront revêtus ou engazonnés mais ne devront pas rester non traités.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées selon la règle d'un arbre minimum pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même Superficie Hors Œuvre Nette (SHON) que celle du bâtiment détruit et sur la même emprise foncière.



SECTEUR UB

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UB concerne les extensions des noyaux traditionnels d'habitat (zone UA) caractérisés par une plus grande dispersion des habitations et une moindre densité. Ces secteurs accueillent aussi bien l'habitat que l'activité, les services et l'agriculture.

Dans les secteurs d'indice 'v', les constructions devront tenir compte du champ de visibilité sur l'Eglise Saint-Martin.

Conformément à l'article R.421-2, il sera exigé dans le dossier joint à la demande de permis de construire une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet sur la vue sur l'Eglise.

Le pétitionnaire devra démontrer à l'aide de photos et de coupes de principe l'impact du projet sur la vue.

Rappels

- Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à une Déclaration de travaux comme prévu à l'article L.441-2.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au Permis de démolir dans tout le secteur.
- Les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 sont soumises à Autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les documents graphiques, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les forages ou puits utilisés pour une consommation courante (alimentation humaine) font l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

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

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et extensions d'installations classées soumises à autorisation,
- Les lotissements et opérations groupées à usage d'activité,
- Les constructions à usage d'habitation du type "maison mobile",
- Les caravanes isolées,
- Les « H.L.L » et les Parcs Résidentiels de Loisirs
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes,
- Les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés et les décharges non contrôlées,

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

Toutes les constructions nouvelles situées dans la bande de 70,00m de part et d'autre de la RN 215 et destinées à l'habitation ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique prévues par les textes (arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983).

Par ailleurs, sont autorisés, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances avec les habitations riveraines en termes d'hygiène, de bruit et de circulation automobile :

- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports, ouvertes au public,
- Les constructions à usage d'entrepôt.

- Les affouillements et exhaussements des sols répondant :
 - à des impératifs techniques,
 - ou et à la restauration du bâti existant,
 - ou et à des fouilles historiques.

Pour les secteurs d'indice 'v'

- Toutes les constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte au champ de visibilité (ou cône de vues) sur l'Eglise Saint-Martin.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire de la demande de permis de construire justifie d'une servitude de passage sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra être clairement identifiable et visible depuis la voie publique et devra présenter des caractéristiques satisfaisant la sécurité et permettant l'accès des véhicules de la protection civile et de la sécurité incendie : pas d'entrée dans un carrefour, largeur de la bande d'accès d'au moins 3,00m.

Une bande d'accès ne peut excéder 50,00m de longueur.

Aucun accès direct nouveau sur la RN215 ne sera autorisé pour l'édification d'une construction non comprise dans une opération groupée ou un lotissement d'au moins 5 habitations.

Les opérations groupées et lotissements pourront disposer d'un accès unique sur la RN215 à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer la sécurité de l'intersection de la voirie projetée en concertation avec les services compétents de la gestion de cette infrastructure. Il en est de même pour les équipements publics ou privés générant un flux de véhicules (commerce notamment)

D'une manière générale, toute opération d'habitation groupée ne peut disposer de plus d'un accès sur une même route départementale ou nationale. Les accès sur une route départementale ou nationale seront concentrés en un même point pour des raisons de sécurité : tout sera mis en œuvre pour garantir la visibilité de cet accès depuis la route départementale ou nationale.

Par ailleurs, toute opération d'habitation de plus de 20 lots devra comporter au moins deux accès sur deux voies différentes.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et à desservir au moins 5 habitations, devront avoir une largeur de plate-forme minimale de 8,00m d'emprise et disposeront de deux trottoirs.

Les voies en impasse seront conçues pour satisfaire aux exigences de la sécurité incendie et de la protection civile.

Lorsque l'opération d'aménagement projeté se situe à proximité d'un massif forestier, la voirie créée devra permettre le passage des engins de lutte contre les feux de forêts et l'accès aisé au massif forestier sans avoir à passer dans des habitations privées.

Pour une opération d'habitation de plus de 10 lots, du stationnement pour les visiteurs sera prévu.

Pour une opération d'habitation de plus de 20 lots, une voie cyclable sera aménagée sur l'emprise de la voirie créée.

ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et disposer d'un réseau de distribution intérieur conforme. (cf. annexes sanitaires)

2 - Assainissement

Eaux usées et eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle destinée à l'habitation ou à l'accueil de personnel de travail devra être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf si le schéma d'assainissement communal prévoit un assainissement autonome dans la zone de la construction projetée. Dans ce cas là le pétitionnaire se conformera aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales se fera soit vers le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, soit vers l'exutoire naturel le plus proche. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

De la même façon, le rejet dans le réseau d'eaux usées, les cours d'eaux naturels et les fossés, de toute matière usée provenant d'une industrie ou d'une activité agricole est strictement interdite. Un tel rejet ne pourra être accepté qu'en cas d'existence d'un système de pré-traitement conforme aux textes en vigueur.

Pour les lotissements et opérations d'habitations groupées, tout sera mis en œuvre pour retenir les eaux pluviales sur l'emprise de l'opération et limiter les rejets vers le réseau public. Une étude hydrogéologique définira les conditions de cette mise en œuvre.

3 - Télévision – Radiodiffusion

En secteur d'indice v,

Les antennes de télévision et les paraboles d'une construction se trouvant dans le cône de vue sur l'Eglise Saint-Martin seront installées de sorte à n'être pas visibles : soit sur le versant de toiture non vu et ne dépassant pas le faîtage, soit à l'intérieur des combles. Il pourra être fait usage d'antenne miniaturisée.

ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

Toutefois, dans le cas d'assainissement individuel autorisé par le schéma d'assainissement, il est obligatoire de disposer d'une superficie d'au moins 800m² pour le réaliser sur l'emprise foncière.

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

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de :

- 10,00m de l'axe des routes départementales
- 4,00m de l'alignement des autres voies

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre.

L'axe d'au moins une façade principale de la construction projetée sera déterminé par une parallèle à l'axe de la voie. Dans le cas d'une parcelle d'angle, cette implantation sera déterminée par l'axe du côté le plus long.

ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

- Par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- a) soit en ordre semi continu

C'est-à-dire contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière, et à une distance par rapport à l'autre limite séparative latérale au moins égale à la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage) diminuée de 4,00m sans que cette distance puisse être inférieure à 3,00m.

- b) soit en ordre discontinu

C'est-à-dire isolée sur l'unité foncière, à une distance minimale de 4,00m des limites séparatives.

Dans le cas d'une petite parcelle, inférieure à 12,00m de profondeur et 10,00m de largeur, la construction pourra être implantée exceptionnellement sur les deux limites séparatives.

- Par rapport à la limite séparative arrière

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 4,00m avec la limite séparative arrière.

Les annexes séparées des constructions principales peuvent être implantées sur la limite séparative arrière (annexes inférieures à 25m² de SHOB).

ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande d'entre elles, sans que cette distance puisse être inférieure à 4,00m.

Exceptionnellement les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en mitoyenneté sur un même terrain.

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol sera au maximum de 50% de la surface du terrain.

Il n'est pas imposé d'emprise maximale pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont toujours mesurées à partir du point de côte le plus défavorable du sol naturel avant travaux.

En règle générale, la hauteur des bâtiments ne pourra être supérieure à 2 niveaux (soit R +1), sauf en secteur d'indice "v" où la **hauteur absolue au faîtage est limitée à 5,00m**.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

Les annexes en limites séparatives ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3,50m.

Exceptionnellement les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur d'indice 'v'

Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement bâti existant notamment du fait de la vue sur l'Eglise Saint-Martin.

Les toitures seront à faible pente (20-35%) et couvertes de tuiles canal de Gironde d'aspect vieilli. Les cheminées en boisseaux préfabriqués sont proscrites tout comme les aspirateurs en tôle ou en ciment. Les souches de cheminée, lorsque celles ci sont prévues par le projet, auront l'aspect de la pierre.

L'enduit de maçonnerie sera de ton pierre ou terre cuite.

Dans les autres secteurs

En vertu de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions pourront être refusées si «par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants».

ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé :

- Pour les commerces et les hôtels-restaurants : une aire dédiée au stationnement au moins égale à la SHON du bâtiment à construire.
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- pour les réhabilitations de logement : une place de stationnement **par logement supplémentaire créé**.
- Pour les lotissements et opérations groupées de plus de 10 lots ou logements : une place de stationnement par logement sera aménagée sur la voirie privée de l'opération pour l'accueil des visiteurs.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ses obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement (issu de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, article 34-I)

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Clôtures

L'édification d'une clôture et son implantation doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989 (art.10) et ne pas entraver le passage des engins de lutte contre les feux de forêt.

Dans tous les cas, la hauteur maximale d'une clôture sera de 1,20m en matériau plein (mur bahut) ; elle pourra être portée à 1,80m dans le cas d'un couronnement en matériau ajouré.

2 - Plantations

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, lorsque la construction projetée se situe à proximité d'un massif forestier important, il sera ménagé des espaces libres de toute plantation entre la forêt et la construction.

De la même façon, les règles de débroussaillage imposées par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 doivent s'appliquer.

Les espaces libres créés par les reculs de façade supérieurs à 50m² doivent être paysagés et plantés. Les espaces libres créés par les reculs de façade inférieurs à 50m² seront revêtus ou engazonnés mais ne devront pas rester non traités.

Dans le cas d'une opération de lotissement ou de groupement d'habitation de plus de 5 habitations, 10% de la surface devra être réservé en espace vert. Cette surface ne devra pas rester un délaissé de l'opération mais devra être traitée par un aménagement paysager. L'aménagement paysager se fera essentiellement sous la forme de bandes vertes le long de la voirie, en plus des trottoirs.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées selon la règle d'un arbre minimum pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,5.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même Superficie Hors Œuvre Nette (SHON) que celle du bâtiment détruit sur la même emprise foncière.



SECTEUR 1 AU

CARACTERE DU SECTEUR

Les secteurs 1 AU sont des secteurs non bâtis, desservis par les équipements publics, destinés à une urbanisation future à court ou moyen terme, dans lesquels des constructions ou des opérations d'une certaine importance peuvent être autorisées sous conditions spéciales : Groupements d'habitations, lotissements, Zone d'aménagement concerté.

Rappels

- Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à une Déclaration de travaux comme prévu à l'article L.441-2.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au Permis de démolir dans tout le secteur.
- Les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 sont soumises à Autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les documents graphiques, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les forages ou puits utilisés pour une consommation courante (alimentation humaine) font l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

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

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements et opérations groupées à usage d'activité,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les établissements industriels, les entrepôts, les dépôts de toutes natures au-delà de 100m²,
- Les caravanes isolées, les garages collectifs de caravane, les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les aires d'exposition ou de vente d'hébergement mobile (caravane, mobile home, etc.),
- Les « H.L.L. » et les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol (si superficie supérieure ou égale à 100m² et hauteur ou profondeur supérieure ou égale à 2m), les carrières et les gravières.

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

Toute construction ou installation non interdite à l'article 1AU-1 ne peut être autorisée que si elle intervient après ouverture à l'urbanisation de la zone c'est-à-dire viabilisation de la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement ou permis groupé)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne peut se faire que si l'opération porte :

- soit sur l'ensemble de la zone en une seule tranche de travaux,
- soit sur l'ensemble de la zone en plusieurs tranches de travaux,
- soit sur une partie de la zone d'au moins 8.000m² en permettant la desserte et la viabilisation ultérieure du reliquat par les voiries et réseaux divers.

Toutes les constructions nouvelles situées dans la bande de 70m de part et d'autre de la RN 215 et destinées à l'habitation ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique prévues par les textes (arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire de la demande de permis de construire justifie d'une servitude de passage sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra être clairement identifiable et visible depuis la voie publique et devra présenter des caractéristiques satisfaisant la sécurité et permettant l'accès des véhicules de la protection civile et de la sécurité incendie : pas d'entrée dans un carrefour, largeur de la bande d'accès d'au moins 3,00m.

Une bande d'accès ne peut excéder 50,00m de longueur.

Toute opération d'habitation groupée ne peut disposer de plus d'un accès sur une même route départementale ou nationale. Les accès sur une route départementale ou nationale seront concentrés en un même point pour des raisons de sécurité : tout sera mis en œuvre pour garantir la visibilité de cet accès depuis la route départementale ou nationale.

Par ailleurs, toute opération d'habitation de plus de 20 lots devra comporter au moins deux accès sur deux routes différentes.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et à desservir au moins 5 habitations, devront avoir une largeur de plate-forme minimale de 8,00m d'emprise et disposeront de deux trottoirs.

Ces voiries se raccorderont sur la voirie communale aux points indiqués sur le plan de zonage par des flèches.

Les voies en impasse seront conçues pour satisfaire aux exigences de la sécurité incendie et de la protection civile.

Lorsque l'opération d'aménagement projeté se situe à proximité d'un massif forestier, la voirie créée devra permettre le passage des engins de lutte contre les feux de forêts et l'accès aisé au massif forestier sans avoir à passer dans des habitations privées.

Pour une opération d'habitation de plus de 10 lots, du stationnement pour les visiteurs sera prévu.

Pour une opération d'habitation de plus de 20 lots, une voie cyclable sera aménagée sur l'emprise de la voirie créée.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et disposer d'un réseau de distribution intérieur conforme. (cf. annexes sanitaires)

2 - Assainissement**Eaux usées et eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle destinée à l'habitation ou à l'accueil de personnel de travail devra être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf si le schéma d'assainissement communal prévoit un assainissement autonome dans la zone de la construction projetée. Dans ce cas là le pétitionnaire se conformera aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales se fera soit vers le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, soit vers l'exutoire naturel le plus proche. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

De la même façon, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales, les cours d'eaux naturels et les fossés, de toute matière usée provenant d'une industrie ou d'une activité agricole est strictement interdite. Un tel rejet ne pourra être accepté qu'en cas d'existence d'un système de pré-traitement conforme aux textes en vigueur.

Pour les lotissements et opérations d'habitations groupées, tout sera mis en œuvre pour retenir les eaux pluviales sur l'emprise de l'opération et limiter les rejets vers le réseau public. Une étude hydrogéologique définira les conditions de cette mise en œuvre.

2 - Electricité - Téléphone

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées communes, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations...), la création, l'extension ou le renforcement des réseaux d'électricité et de téléphone doit être réalisé si possible en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

Toutefois, dans le cas d'assainissement individuel autorisé, il est obligatoire de disposer d'une superficie d'au moins 800m² pour le réaliser sur l'emprise foncière.

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

Les constructions seront implantées avec un recul de 4,00m par rapport à la voie publique ou la voirie interne du lotissement.

L'axe d'au moins une façade principale de la construction projetée sera déterminé par une parallèle à l'axe de la voie. Dans le cas d'une parcelle d'angle, cette implantation sera déterminée par l'axe du côté le plus long.

ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

- Par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- a) soit en ordre semi continu

C'est-à-dire contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière, et à une distance par rapport à l'autre limite séparative latérale au moins égale à la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage) diminuée de 4,00m sans que cette distance puisse être inférieure à 3,00m.

- b) soit en ordre discontinu

C'est-à-dire isolée sur l'unité foncière, à une distance minimale de 4,00m des limites séparatives.

Dans le cas d'une petite parcelle, inférieure à 12,00m de profondeur et 10,00m de largeur, la construction pourra être implantée exceptionnellement sur les deux limites séparatives.

- Par rapport à la limite séparative arrière

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 4,00m avec la limite séparative arrière.

Les annexes séparées des constructions principales peuvent être implantées sur la limite séparative arrière (annexes inférieures à 25m² de SHOB).

ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande d'entre elles, sans que cette distance puisse être inférieure à 4,00m.

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol sera au maximum de 50% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera de un niveau sur rez-de-chaussée (soit R + 1), ce qui équivaut à une hauteur maximale à l'égout de 6 m et au faîtage de 8m.

Les annexes en limites séparatives ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3,50m.

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En vertu de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions pourront être refusées si «par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants».

ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Pour les lotissements et opérations groupées de plus de 10 lots ou logements : une place de stationnement par logement sera aménagée sur la voirie privée de l'opération pour l'accueil des visiteurs.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ses obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement (issu de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, article 34-I)

ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Clôtures

L'édification d'une clôture et son implantation doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989 (art.10) et ne pas entraver le passage des engins de lutte contre les feux de forêt.

Dans tous les cas, la hauteur maximale d'une clôture sera de 1,20m en matériau plein (mur bahut) ; elle pourra être portée à 1,80m dans le cas d'un couronnement en matériau ajouré.

2 - Plantations

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, lorsque la construction projetée se situe à proximité d'un massif forestier important, il sera ménagé des espaces libres de toute plantation entre la forêt et la construction.

De la même façon, les règles de débroussaillage imposées par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 doivent s'appliquer.

Les espaces libres créés par les reculs de façade supérieurs à 50m² doivent être paysagés et plantés de même que les aires de stationnement collectif. Les espaces libres créés par les reculs de façade inférieurs à 50m² seront revêtus ou engazonnés mais ne devront pas rester non traités.

Dans le cas d'une opération de lotissement ou de groupement d'habitation de plus de 5 habitations, 10% de la surface devra être réservé en espace vert. Cette surface ne devra pas rester un délaissé de l'opération mais devra être traitée par un aménagement paysager. L'aménagement paysager se fera essentiellement sous la forme de bandes vertes le long de la voirie, en plus des trottoirs.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées selon la règle d'un arbre minimum pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.



SECTEUR 2 AU

CARACTERE DU SECTEUR

*Secteur naturel et agricole peu ou pas équipée, destiné à être urbanisé à moyen ou long terme pour une destination résidentielle ou d'activité (secteur **2AUa** au lieu-dit "Loubeyre"), sous réserve de l'élaboration et de la validation d'un projet global sur ces zones (justifiant une modification ou une révision du PLU) et dès que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité à sa périphérie immédiate, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur.*

Rappels

- Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à une Déclaration de travaux comme prévu à l'article L.441-2.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au Permis de démolir dans tout le secteur.
- Les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 sont soumises à Autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les documents graphiques, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les forages ou puits utilisés pour une consommation courante (alimentation humaine) font l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

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

ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations non admises sous conditions à l'article 2AU-2.

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

Sont admis sous conditions :

- ➔ L'extension ou la création d'ouvrages publics, s'ils sont nécessaires au fonctionnement du secteur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire de la demande de permis de construire justifie d'une servitude de passage sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra être clairement identifiable et visible depuis la voie publique et devra présenter des caractéristiques satisfaisant la sécurité et permettant l'accès des véhicules de la protection civile et de la sécurité incendie : pas d'entrée dans un carrefour, largeur de la bande d'accès d'au moins 3,50m.

Une bande d'accès ne peut excéder 50,00m de longueur.

ARTICLE 2AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de capacité suffisante soit par captage ou forage conforme à la réglementation en vigueur.

Une construction nouvelle à usage d'habitation devra se raccorder au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe. A défaut elle devra disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales se fera soit vers le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, soit vers l'exutoire naturel le plus proche. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE 2AU-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans Objet.

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

Sans Objet.

ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Sans Objet.

ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sans Objet.

ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE 2AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE 2AU-12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans Objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

SECTEUR A

CARACTERE DU SECTEUR

Les secteurs classés en A sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit donc la plupart du temps des terres viticoles classées en AOC Listrac.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Rappels

- Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à une Déclaration de travaux comme prévu à l'article L.441-2.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au Permis de démolir dans tout le secteur.
- Les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 sont soumises à Autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les documents graphiques, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les forages ou puits utilisés pour une consommation courante (alimentation humaine) font l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

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

ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions non autorisées sous conditions à l'article A-2

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

- ➔ Les constructions nouvelles sous réserve qu'elle soient **liées et nécessaires** à une exploitation agricole
- ➔ Les aménagements accessoires à l'exploitation de type gîte rural sous réserve qu'ils soient réalisés par changement de destination d'un bâtiment existant ou par extension mesurée accolée aux bâtiments existants.
- ➔ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées et nécessaires à l'agriculture, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection de l'environnement et du milieu dans lequel elles s'implantent,
- ➔ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire de la demande de permis de construire justifie d'une servitude de passage sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra être clairement identifiable et visible depuis la voie publique et devra présenter des caractéristiques satisfaisant la sécurité et permettant l'accès des véhicules de la protection civile et de la sécurité incendie : pas d'entrée dans un carrefour, largeur de la bande d'accès d'au moins 3,00m.

Une bande d'accès ne peut excéder 50,00m de longueur.

Aucun accès direct nouveau sur la RN 215 ne sera autorisé.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage ou forage conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Une construction nouvelle à usage d'habitation devra se raccorder au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe. A défaut elle devra disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales se fera soit vers le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, soit vers l'exutoire naturel le plus proche. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

De la même façon, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales, les cours d'eaux naturels et les fossés, de toute matière usée provenant d'une industrie ou d'une activité agricole est strictement interdite. Un tel rejet ne pourra être accepté qu'en cas d'existence d'un système de pré-traitement conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

En cas d'assainissement individuel, superficie minimale de 800m².

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

Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 20,00m d'une route départementale et 10,00m d'une voie communale.

Cette règle peut ne pas s'appliquer s'il est justifié de la nécessité technique et/ou fonctionnelle d'une plus grande proximité par rapport à la route ou par rapport à un bâtiment existant.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Les constructions agricoles doivent respecter les marges d'isolement prévues par le Règlement sanitaire départemental.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sans objet.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée (soit R + 1) ce qui équivaut à une hauteur maximale à l'égout de 6,00m et au faîtage de 8,00m.

Aucune règle n'est imposée pour les autres bâtiments.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les bâtiments anciens conserveront leur couverture d'origine. Les tuiles canal anciennes seront conservées et mélangées aux tuiles canal neuves rajoutées de manière aléatoire. Les menuiseries de ces bâtiments seront peintes sur le modèle des bâtiments anciens en secteur rural (dominante de blanc).

Les agrandissements de construction existante à vocation fonctionnelle pourront être couverts de plaques (tôles de fibrociment, tôles nervurées, bacs acier, etc.) avec une surcouverture en tuiles canal de ton vieilli, à défaut d'une couverture en tuile traditionnelle.

Les nouvelles constructions à usage de chai viticole pourront développer une architecture contemporaine sur présentation des motivations du concepteur ; le but recherché étant explicitement une mise en valeur de l'exploitation viticole

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Clôtures**

L'édification d'une clôture et son implantation doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989 (art.10) et ne pas entraver le passage des engins de lutte contre les feux de forêt.

Dans tous les cas, les clôtures en mur plein de plus de 1,20m sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

SECTEUR N

CARACTERE DU SECTEUR

Les zones N concernent majoritairement les territoires naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Ce secteur concerne principalement l'ensemble du massif forestier à l'Ouest et au Nord de la commune, ainsi que les zones humides non-AOC dans la partie Est de la commune. Sont concernés également les abords des cours d'eau.

La constructibilité dans les secteurs N est limitée aux seules constructions existantes et aux bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation sylvicole. La station d'épuration de la Landette se trouve également en zone N

*Le secteur **Nca** correspond à l'activité existante de briquetterie « Grès Médocains » à Touléron qui repose sur l'extraction d'argile.*

Rappels

- Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à une Déclaration de travaux comme prévu à l'article L.441-2.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au Permis de démolir dans tout le secteur.
- Les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 sont soumises à Autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les documents graphiques, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les forages ou puits utilisés pour une consommation courante (alimentation humaine) font l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

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

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions non admises sous conditions à l'article N-2

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

Dans toutes les zones N, sont admises sous condition de respecter le milieu naturel et notamment les cours d'eau et les milieux humides les constructions et installations absolument nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Toutes les constructions et installations suivantes sont admises sous conditions de présenter toutes les garanties nécessaires en matière de lutte contre l'incendie et de protection vis à vis des feux de forêt.

Dans les secteurs N, il est admis seulement :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation sylvicole,
- Les constructions légères et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site,
- Les travaux d'entretien, de réparation et d'extension de la station d'épuration,
- La restauration et le changement de destination d'une construction existante pour un usage d'habitation, de commerce, de service, de gîte ou d'artisanat sous réserve que les réseaux publics le permettent,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ruiné depuis moins de 10 ans, sous réserve que les réseaux publics le permettent,
- L'extension ou l'agrandissement en continu ou détaché des constructions existantes sous réserve que :
 - l'extension n'engendre pas des besoins nouveaux en matière d'équipements publics,
 - l'extension n'excède pas 15% de la SHON préexistante dans la limite de 250 m² de SHON totale.
 - L'extension ne se situe pas dans une bande de protection de 6m de part et d'autre d'un cours d'eau ou d'un fossé

Une seconde extension ne pourra intervenir qu'après un délai d'au moins 10 ans à compter de la première extension.

Dans le secteur Nca, il est admis seulement :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation existante.
- L'extension ou l'agrandissement en continu ou détaché des constructions existantes pour une destination d'habitation ou non sous réserve que :
 - l'extension n'engendre pas des besoins nouveaux en matière d'équipements publics,
 - l'extension n'excède pas 15% de la SHON préexistante dans la limite de 250 m² de SHON totale.

Une seconde extension ne pourra intervenir qu'après un délai d'au moins 10 ans à compter de la première extension.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire de la demande de permis de construire justifie d'une servitude de passage sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra être clairement identifiable et visible depuis la voie publique et devra présenter des caractéristiques satisfaisant la sécurité et permettant l'accès des véhicules de la protection civile et de la sécurité incendie : pas d'entrée dans un carrefour, largeur de la bande d'accès d'au moins 3,00m.

Une bande d'accès ne peut excéder 50,00m de longueur.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage ou forage conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Une construction nouvelle à usage d'habitation devra se raccorder au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe. A défaut elle devra disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales se fera soit vers le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, soit vers l'exutoire naturel le plus proche. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

De la même façon, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales, les cours d'eaux naturels et les fossés, de toute matière usée provenant d'une industrie ou d'une activité agricole est strictement interdite. Un tel rejet ne pourra être accepté qu'en cas d'existence d'un système de pré-traitement conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Superficie minimale de 800m² en cas d'assainissement autonome.

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

Les constructions autorisées, liées à une exploitation sylvicole, seront implantées à une distance d'au moins 20,00m d'une route nationale ou départementale et 10,00m d'une voie communale.

Des dérogations à cette règle seront acceptées s'il est justifié de la nécessité technique et/ou fonctionnelle d'une plus grande proximité par rapport à la route ou par rapport à un bâtiment existant.

De la même façon, l'extension d'une construction existante en secteur N pourra être implantée à l'alignement d'une voie communale.

Cependant un recul minimal de 10,00m devra être respecté s'il s'agit d'une route départementale sauf si la construction existante est située à moins de 10,00m de ladite route, l'alignement de la façade du corps de bâtiment principal fixant dans ce cas là le recul minimal.

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

L'extension d'une construction existante peut être continue par rapport à une limite séparative au maximum.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'extension d'une construction existante sera implantée soit en mitoyenneté du bâtiment préexistant soit implantée à une distance minimale de 4,00m.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les surélévations de constructions existantes sont autorisées dans la limite d'un étage sur rez-de-chaussée.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**Constructions liées à une exploitation sylvicole**

Ces constructions disposeront d'un revêtement bardé en bois non peint qui garantit l'insertion dans l'environnement forestier. Les couvertures seront soit en tuiles de terre cuite, soit en bardeaux bitumineux, soit en bac acier de couleur tuile, vert ou brun. Le PVC en façade est interdit.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification du volume ou extension d'une construction existante (reconfiguration, extension) devra respecter la hiérarchie des volumes (conservation de la logique d'un corps principal par rapport à des volumes annexes), la pente et le type de toiture, les matériaux utilisés pour les façades et la couverture, les styles de menuiserie et de ferronnerie d'origine.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Il sera aménagé une place de stationnement par logement pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou toute création de logement dans une construction préexistante.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Clôtures**

L'édification d'une clôture et son implantation doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989 (art.10) et ne pas entraver le passage des engins de lutte contre les feux de forêt.

En secteur forestier, les clôtures seront constituées de préférence par un grillage fixé sur des piquets d'acacia (*robinier*) : elles auront une hauteur de 2,00m maximum.

Les clôtures pourront être complétées de haies vives constituées de plusieurs essences locales.

2 - Plantations

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, lorsque la construction projetée se situe à proximité d'un massif forestier important, il sera ménagé des espaces libres de toute plantation entre la forêt et la construction.

De la même façon, les règles de débroussaillage imposées par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 doivent s'appliquer.

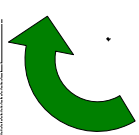
4 - Cours d'eau et fossés

A l'occasion d'un projet de réhabilitation ou d'aménagement foncier, il est interdit de modifier les systèmes antérieurs de drainage et de circulation des eaux de ruissellement (fossés, ruisseaux, noues, etc.) existants sur la parcelle, sauf s'il est justifié techniquement d'une solution alternative équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.



SECTEUR Nh

CARACTERE DU SECTEUR

Les secteurs Nh sont des secteurs de petite taille et de capacité d'accueil limité pour le zonage de certains petits hameaux ruraux groupés, afin de préserver et garantir la pérennité de ces lieux de vie traditionnels. Ce zonage spécifique autorise exceptionnellement des constructions nouvelles à usage d'habitation dans le respect de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs peuvent intégrer exceptionnellement des terrains classés en AOC.

Rappels

- Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à une Déclaration de travaux comme prévu à l'article L.441-2.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au Permis de démolir dans tout le secteur.
- Les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 sont soumises à Autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les documents graphiques, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les forages ou puits utilisés pour une consommation courante (alimentation humaine) font l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

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

ARTICLE Nh-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions non admises sous conditions à l'article N-2

ARTICLE Nh-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions et installations suivantes sont admises sous conditions de présenter toutes les garanties nécessaires en matière de lutte contre l'incendie et de protection vis à vis des feux de forêt.

Il est admis seulement :

- Les bâtiments agricoles liées et nécessaires à une exploitation existante,
- La restauration et le changement de destination d'une construction existante pour un usage d'habitation, de commerce, de service, de gîte ou d'artisanat sous réserve que les réseaux publics le permettent,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ruiné,
- L'extension ou l'agrandissement en continu ou détaché des constructions existantes sous réserve que :
 - l'extension n'engendre pas des besoins nouveaux en matière d'équipements publics,
 - l'extension n'excède pas 15% de la SHON préexistante dans la limite de 250 m² de SHON totale.

Une seconde extension ne pourra intervenir qu'après un délai d'au moins 10 ans à compter de la première extension.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce, de service, de gîte ou d'artisanat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et que les réseaux publics le permettent.
 - Ces constructions ne seront autorisées que ***lorsque la parcelle est mitoyenne d'une parcelle déjà bâtie***. La construction ne pourra excéder 150m² de SHON.
 - Il ne sera pas possible de construire plusieurs bâtiments neufs après division foncière intervenue avant un délai de 10 ans.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh-3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire de la demande de permis de construire justifie d'une servitude de passage sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra être clairement identifiable et visible depuis la voie publique et devra présenter des caractéristiques satisfaisant la sécurité et permettant l'accès des véhicules de la protection civile et de la sécurité incendie : pas d'entrée dans un carrefour, largeur de la bande d'accès d'au moins 3,00m.

Une bande d'accès ne peut excéder 50,00m de longueur.

ARTICLE Nh-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage ou forage conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Une construction nouvelle à usage d'habitation devra se raccorder au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe. A défaut elle devra disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales se fera soit vers le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, soit vers l'exutoire naturel le plus proche. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

De la même façon, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales, les cours d'eaux naturels et les fossés, de toute matière usée provenant d'une industrie ou d'une activité agricole est strictement interdite. Un tel rejet ne pourra être accepté qu'en cas d'existence d'un système de pré-traitement conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE Nh-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Superficie minimale de 800m² en cas d'assainissement autonome.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement d'une voie communale. Le recul maximal sera de 10,00m.

Cependant un recul minimal de 10,00m devra être respecté s'il s'agit d'une route départementale sauf si la construction existante est située à moins de 10,00m de ladite route, l'alignement de la façade du corps de bâtiment principal fixant dans ce cas là le recul minimal.

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

Toute construction à usage d'habitation doit être édifiée soit en ordre continu, soit en ordre semi continu, soit en ordre discontinu.

ARTICLE Nh-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement accolées.
Sans objet pour les autres constructions.

ARTICLE Nh-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise de la nouvelle construction ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE Nh-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les surélévations de constructions existantes sont autorisées dans la limite d'un étage sur rez-de-chaussée.

Les nouvelles constructions sont également tenues de ne pas dépasser la hauteur d'un étage sur rez-de-chaussée soit environ 8m au faîtage.

ARTICLE Nh-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**Travaux concernant le bâti ancien**

Toute modification du volume d'une construction existante (reconfiguration, extension) devra respecter la hiérarchie des volumes (conservation de la logique d'un corps principal par rapport à des volumes annexes), la pente et le type de toiture, les matériaux utilisés pour les façades et la couverture, les styles de menuiserie et de ferronnerie d'origine.

Constructions neuves et extensions

Le parti architectural s'inspirera de l'architecture traditionnelle du hameau dans lequel la construction devra s'insérer, c'est à dire :

- Couverture en tuiles canal de Gironde d'aspect vieilli, pente entre 20 et 40%
- Modénatures de façade reprenant les styles traditionnels (encadrement de baies, génoises ou corniches), aspect pierre. Les pastiches en béton sont interdits
- Enduit ton pierre du pays
- Menuiseries en bois
- Couleurs traditionnelles pour les menuiseries et serrureries : tons ocre, pierre, blanc, petit gris, rouge bordeaux, bleus, vert foncé

ARTICLE Nh-12 - STATIONNEMENT

Il sera aménagé une place de stationnement par logement pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou toute création de logement dans une construction préexistante.

ARTICLE Nh-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Clôtures**

L'édification d'une clôture et son implantation doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989 (art.10) et ne pas entraver le passage des engins de lutte contre les feux de forêt.

Les clôtures pourront être complétées de haies vives constituées de plusieurs essences locales.

Les clôtures pourront être maçonnées. Les murs pleins de plus de 1,20m sont interdits.

2 - Plantations

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, lorsque la construction projetée se situe à proximité d'un massif forestier important, il sera ménagé des espaces libres de toute plantation entre la forêt et la construction.

De la même façon, les règles de débroussaillage imposées par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 doivent s'appliquer.

4 - Cours d'eau et fossés

A l'occasion d'un projet de réhabilitation ou de construction neuve, il est interdit de modifier les systèmes antérieurs de drainage et de circulation des eaux de ruissellement (fossés, ruisseaux, noues, etc.) existants sur la parcelle, sauf s'il est justifié techniquement d'une solution alternative équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTEUR NT

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur NT est un secteur naturel dans lequel les projets de zones de loisirs et de camping sont autorisés dans un souci de faible densité et de respect de l'environnement des lieux.

Rappels

- Le Permis de Construire est exigé dans les cas décrits à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à une Déclaration de travaux comme prévu à l'article L.441-2.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au Permis de démolir dans tout le secteur.
- Les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13/07/78 sont soumises à Autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les documents graphiques, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les forages ou puits utilisés pour une consommation courante (alimentation humaine) font l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.

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

ARTICLE NT-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions non autorisées sous conditions à l'article NT-2

ARTICLE NT-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous condition de s'insérer dans l'environnement naturel :

- les terrains de camping-caravaning ; les parcs résidentiels de loisirs
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- les constructions en dur nécessités par l'aménagement des terrains : local de gardiennage, locaux pour équipements sanitaires, bureau d'accueil, salle de réunion

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NT-3 - ACCES ET VOIRIE

L'accès au terrain à aménager se fera par la voie publique. Un seul accès est autorisé.

L'aménagement des voiries sur l'unité foncière nécessaires à l'opération projetée devra répondre aux caractéristiques suivantes :

La voie principale qui se raccordera sur la voie publique devra faire au minimum 5 mètres de chaussée

Les voies secondaires devront faire au minimum 3,50 mètres de chaussée.

Les voies secondaires ne devront pas se terminer en cul de sac. Une aire de retournement sera aménagée pour le passage des engins de la sécurité civile et de la sécurité incendie.

ARTICLE NT-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être alimentées en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage ou forage conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Les constructions devront se raccorder au réseau public d'assainissement, si celui-ci existe.

A défaut elle devra disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux textes en vigueur. Dans ce cas là, l'opération devra prévoir un système adapté à la population projetée sur le site. Toutes les mesures seront prises en accord avec la DDASS et le syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales se fera vers l'exutoire naturel le plus proche. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

De la même façon, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales, les cours d'eaux naturels et les fossés, de toute matière usée provenant d'une industrie ou d'une activité agricole est strictement interdite. Un tel rejet ne pourra être accepté qu'en cas d'existence d'un système de pré-traitement conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE NT-5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans Objet.

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

Sans Objet.

ARTICLE NT-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 6,00m avec les limites de l'unité foncière.

ARTICLE NT-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sans objet.

ARTICLE NT-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE NT-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des HLL est limitée à 3,50 mètres.

Les bâtiments à usage collectif ne pourront avoir plus d'un étage.

ARTICLE NT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'insérer dans l'environnement naturel et agricole.

Les habitations légères de loisirs prendront généralement l'aspect des chalets en bois, toutefois des variantes sont possibles.

Les habitations légères de loisirs disposeront soit d'un revêtement bardé en bois, soit d'un bardage en acier de couleur vert clair, beige ou brun.

Les couvertures seront soit en tuiles de terre cuite, soit en bac acier de couleur métal, tuile, vert ou brun.

Les bâtiments collectifs nécessaires à l'opération reprendront ces caractéristiques ou alors chercheront à développer une architecture proche des constructions médocaines traditionnelles : maçonneries enduites ton pierre, génoises ou corniches, toitures à faible pente en tuiles

ARTICLE NT-12 - STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement ne seront pas bitumées mais devront être aménagées en grave stabilisée.

ARTICLE NT-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Clôtures**

L'édification d'une clôture et son implantation doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989 (art.10) et ne pas entraver le passage des engins de lutte contre les feux de forêt.

2 - Espaces Libres

Il doit être aménagé en espaces libres à usage collectif (jeux, terrains de sport) au moins 25% de l'unité foncière. Ces aménagements devront respecter le caractère naturel du site : en particulier les surfaces bitumées devront se réduire au strict nécessaire pour garantir la sécurité des enfants (sols spéciaux pour jeux d'enfants)

3 - Arbres et plantations

Autant que cela est possible, le pétitionnaire veillera à conserver les arbres existants avant l'aménagement. Si l'abattage d'arbres est rendu absolument nécessaire, il devra être replanté autant d'arbres qu'il y en aura eu d'abattus.

Dans tous les cas, un ratio d'au moins un arbre pour 300m² devra être respecté.

Toutefois, lorsque l'opération projetée se situe à proximité d'un massif forestier important, il sera ménagé des espaces libres de toute plantation entre la forêt et les constructions.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NT-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La capacité d'un terrain de camping ne doit pas excéder 50 emplacements par hectare (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100 m²).

Le nombre d'habitations légères de loisirs (HLL) ne doit pas excéder 13 par hectare. La surface d'un HLL ne peut excéder 35 m².

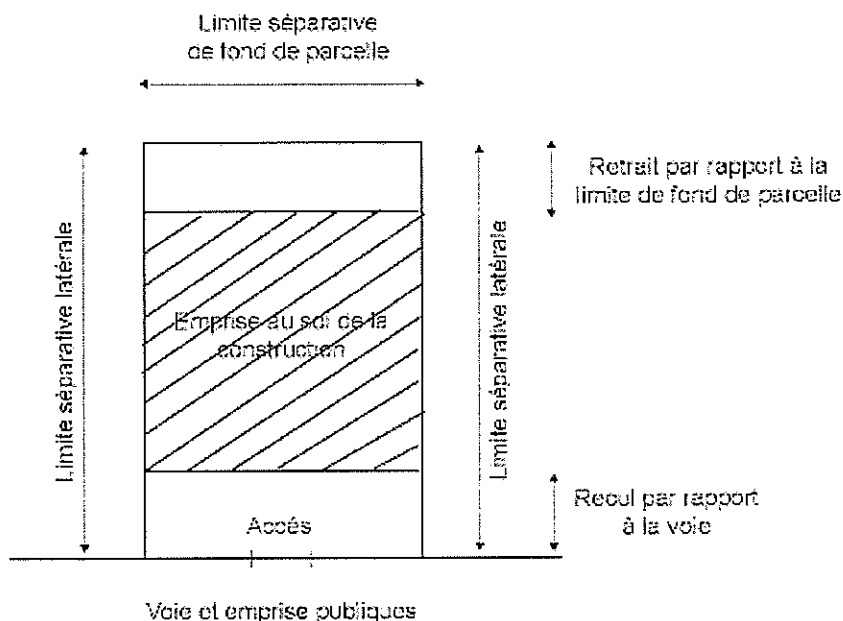
Si une opération comporte à la fois du camping-caravaning et des HLL, la surface de plancher hors-oeuvre et le nombre d'emplacements seront calculés au prorata de la superficie occupée par chaque type d'utilisation du sol, selon les normes ci-dessus.

Le COS total est fixé à 0,05.



LEXIQUE REGLEMENTAIRE ET SCHEMAS EXPLICATIFS

Schéma de construction



Accès : L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que porche, partie de terrain donnant sur la voie ou sur lequel s'exerce une servitude de passage, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Attique : Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Couronnement établi au-dessus de la façade, tel qu'une balustrade ou un acrotère.

Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Balcon : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Chaussée : Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules (voir *Emprise d'une voie*).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : Rapport exprimant le nombre de m² de plancher Hors Œuvre Nets susceptibles d'être construits par m² au sol, soit la Surface cumulée de plancher Hors Œuvre Nette (SHON)* rapportée à la surface totale de la parcelle.

Contigu : Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Dispositif technique : Volume construit se superposant à la toiture, soit à une toiture comportant des pentes, soit à une toiture terrasse : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée. Les antennes et paratonnerres ne sont pas comptés comme superstructures.

Distance (d'une construction à une limite ou entre deux constructions) : Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

Emplacements réservés (ER) : emplacements destinés à une fonction d'intérêt public et qui sont provisoirement soumis à un statut spécial dans l'attente de leur destination future. Deux éléments déterminent leur identification :

- Leurs *caractéristiques* : un emplacement ne peut être réservé que si une destination précise lui est attribuée (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics) et s'il est précisément délimité.
- Leur *affectation* : un emplacement doit être affecté à un bénéficiaire, une personne morale disposant de la capacité d'exproprier (Etat, collectivités locales, gestionnaires de services publics).

Emprise au sol : Superficie du sol qu'occupe un bâtiment. Elle correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux.

Exprimée en pourcentage, elle correspond au rapport entre la surface du bâti au sol et la surface de référence, c'est à dire la parcelle.

Emprise d'une voie – Plate-forme :

Emprise d'une voie : Ensemble du terrain nécessaire à la construction d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Plate-forme : Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements (ou trottoirs en milieu urbain) et les terre-pleins s'ils existent.

Emprise et plate-forme sont identiques en milieu urbain.

Emprise publique : Espace occupé par – ou réservé pour – une voie publique et ses dépendances, faisant partie du domaine public et donnant accès directement aux terrains riverains.

Certaines emprises publiques, bien qu'elles ne donnent pas directement accès aux propriétés riveraines, nécessitent un ordonnancement d'implantation, notamment les voies ferrées, cours d'eau domaniaux...

Ensemble d'habitations : Ensemble de plusieurs constructions réalisé par un même constructeur. Pour être considéré comme tel, cet ensemble doit comporter au moins 2 constructions et 2 logements.

Espaces boisés classés (EBC) : catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés en raison de leur qualité remarquable ou boisements futurs à créer.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Existant (terrain, construction, installation) : Existant(e) à la date de publication du P.L.U.

Façade : La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées *pignons* surtout si elles épousent la forme triangulaire du comble.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur d'une construction : La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction (généralement à l'égout du toit ou au faîtage) et le niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol naturel avant travaux.

Héberge : Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales. Si deux bâtiments sont contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen.

Ce terme désigne aussi, par déformation, la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

Installation classée pour la protection de l'environnement : les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'environnement).

On distingue :

- **les installations classées soumises à autorisation :** celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L.511-1
- **les installations classées soumises à déclaration :** celles qui présentent moins de danger mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet

Jour : Ouverture dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local.

Il peut s'agir :

- d'un châssis en verre dormant translucide percé dans un mur non mitoyen joignant directement le terrain voisin ;
- d'une fenêtre établie à partir d'une hauteur minimale de 2.60m au dessus du plancher d'une pièce située en rez-de-chaussée, ou 1.90m au-dessus du plancher des étages supérieurs.

Limites séparatives du terrain : Cette catégorie de limites de propriété constitue les limites séparatives avec une autre propriété privée ou publique.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- *Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique.*
Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- *Les limites de fond de terrain.*
Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

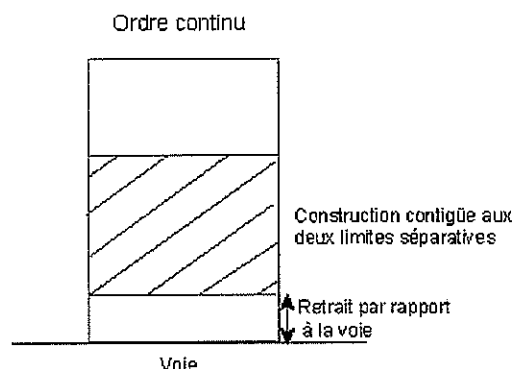
Lotissement : Constitue un lotissement toute division d'un terrain en vue de l'implantation de bâtiment, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus du terrain d'origine.

Meneau : Montant vertical dormant, en général en maçonnerie, qui divise une baie en plusieurs parties ; par déformation, ce terme peut également désigner une traverse horizontale qui divise une baie en deux ouvertures superposées : fenêtre à meneaux.

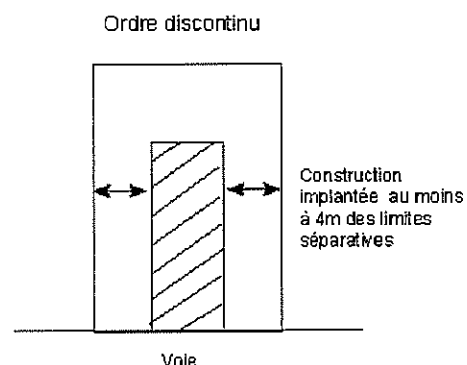
Modénature : Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant une façade.

Mur bahut : Muret bas.

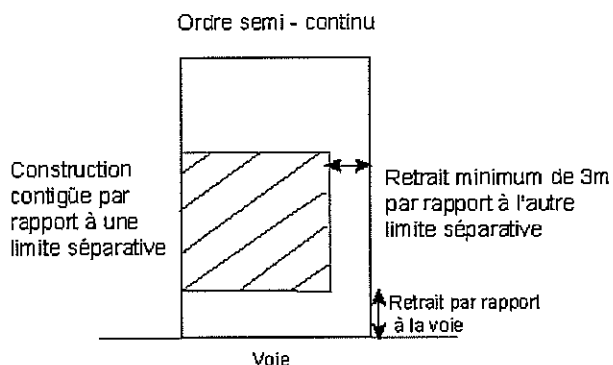
Ordre continu : Constructions contiguës aux deux limites séparatives de l'unité foncière touchant une voie.



Ordre discontinu : Constructions isolées sur l'unité foncière, à une distance minimum de quatre mètres des limites séparatives.



Ordre semi – continu : Constructions contiguës à une limite séparative de l'unité foncière touchant une voie et à une distance par rapport à l'autre limite séparative d'au moins trois mètres.



Oriel (ou "bow-window") : Volume en avancée par rapport au corps principal, volume fermé sur toutes ses surfaces par des éléments pleins ou par des fenêtres.

Recul : Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur.

Retrait : Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) : Somme des surfaces des différents niveaux de planchers (y compris demi-niveaux, mezzanines et combles non aménageables) mesurées au nu extérieur des murs auxquels s'ajoutent les balcons, loggias, coursives, toitures-terrasses accessibles ou non.

Sont exclus du calcul de la SHOB : Les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) de même que les auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une baie ou une façade, les terrasses en RDC non couvertes, la modénature des façades, tous les vides notamment les escaliers, ascenseurs.

Ne constituent pas davantage des surfaces de plancher les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, et les rampes d'accès. En revanche, constitue de la surface hors œuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) : La SHON est la Surface Hors Œuvre Brute ou SHOB, dont sont déduites :

1. Les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial – c'est à dire les locaux sous plafond inférieur à 1,80m ; les locaux techniques en comble ou sous-sol exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble ; les caves à condition que ces locaux ne comportent pas d'ouvertures à l'exception des prises d'air nécessaires à l'aération ; les combles réellement non aménageables pour des raisons techniques de résistance du plancher ou d'encombrement du comble.
2. Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
3. Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
4. Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production ;
5. Une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation au titre de l'isolation thermique et acoustique ;
6. Dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m² par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain : Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

Voie : On distingue les voies ouvertes à la circulation générale avec aisances de voirie pour les riverains des voies spécialisées (autoroutes, voies express, voies de défense incendie, pistes cyclables...) sur lesquelles les riverains n'ont pas de droit d'accès, sauf dispositions contraires de l'acte qui les a déclarées d'utilité publique.

Voie privée commune : Voie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

Voie publique : Voie dont l'emprise est du domaine public de l'Etat ou d'une Collectivité Locale.