

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE CARCANS

Pièce n° 4.1

RÈGLEMENT D'URBANISME :  
PIÈCE ÉCRITE



RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 NOVEMBRE 2007

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 JUILLET 2015

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 25 JUIN 2016

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du .....

Le Maire



# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
LA ZONE UA .....	13
LA ZONE UB .....	23
LA ZONE UC .....	33
LA ZONE UD .....	43
LA ZONE UE .....	53
LA ZONE UK .....	61
LA ZONE UT .....	69
LA ZONE UX .....	79
LA ZONE UZ .....	89
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>99</b>
LA ZONE 1AU .....	101
LA ZONE 2AU .....	113
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>117</b>
LA ZONE A .....	119
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>127</b>
LA ZONE N.....	129
LA ZONE NP .....	143
<b>ANNEXES .....</b>	<b>151</b>
1. Cahier de prescriptions portant sur les éléments protégés en application des articles L. 151-19 du Code de l'Urbanisme .....	153



# DISPOSITIONS GENERALES



## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Carcans.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

*Nota : malgré l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme, le 1er janvier 2016, en application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 « relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme », les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.*

## **ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

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

### **1. Les zones urbaines « U »**

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA + secteur UAa
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC + secteurs UCa, UCb et sous-secteur UCa1.
- Chapitre IV. : Zone UD + secteurs UDa, UDb et UDe
- Chapitre V. : Zone UE
- Chapitre VI. : Zone UK
- Chapitre VII. : Zone UT + secteurs UTa, UTb, UTc et sous-secteur UTa1.
- Chapitre VIII. : Zone UX
- Chapitre IX. : zone UZ + secteurs UZb, UZc et UZd

### **2. Les zones à urbaniser « AU »**

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone 1AU + secteur 1AUt.
- Chapitre XI. : Zone 2AU.

### **3. Les zones agricoles « A »**

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces zones sont :

- Chapitre XII. : Zone A.

### **4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »**

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces zones sont :

- Chapitre XIII. : Zone N + secteurs Nh, Nk, Nka, Nn, Ns1, Ns2, NI + sous-secteurs, Nle, Nlh, Nlk.
- Chapitre XIV. : Zone NP.

### **5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit**

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 30 mai 2003, sont reportées sur le document graphique annexe.

Sur la commune de Carcans, sont concernés les axes routiers suivants :

- La RD 207 : catégorie 3, 4 et 5.

### **6. Il détermine également :**

#### ***Des emplacements réservés :***

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale. Les terrains attendant d'être la propriété de la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus.



Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U.

#### ***Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :***

Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Rappelons que, dans les communes littorales, le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

#### ***Les éléments protégés en application de l'article L.151-19***

Des « éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique » pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ces éléments ont été inventoriés sur le plan de zonage, dans le rapport de présentation et font l'objet d'un cahier de préconisations architecturales annexé à ce règlement.

### **ARTICLE 3. RAPPELS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du conseil municipal en date du 08/02/2002.
2. Les installations et travaux divers sont soumis aux autorisations prévues aux articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises aux autorisations prévues aux articles L.451-26 à L.451-28 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur toute la commune conformément à la délibération du conseil municipal en date du 08/02/2002.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire et/ou de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
5. La gestion des divisions parcellaires dans les conditions prévues aux articles L.115-3 et R.115-1 du Code de l'Urbanisme s'applique conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2013.
6. Dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas de constructions sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de chaque nouvelle parcelle détachée pour l'application des règles d'implantation des bâtis (articles 6,7 et 8) (art. R151-21 du Code de l'urbanisme).
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (art. L111-3 du Code de l'urbanisme).

**8.** Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pré-câblés en fibre optique (art. R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation).

**9.** Les bâtiments neufs équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès privatif doivent prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil d'un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (art. R.111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation et suivants).

**10.** Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés sur les documents graphiques du règlement, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, les dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales, non taillées à port libre (voir le cahier de prescriptions).

## **ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS**

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## **ARTICLE 5. DEFINITIONS**

**1. L'emprise au sol** au sens de la réglementation du plan local d'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture et surplombs (ex: balcons) inclus.

**2. Les espaces libres** correspondent à la surface du terrain non occupée :

- par les constructions générant une emprise au sol,
- par des aires collectives de stationnement,
- par les piscines non couvertes,
- par les terrasses non couvertes,
- par les aménagements de voirie ou d'accès.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# LA ZONE UA

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Cette zone correspond au secteur central et ancien de Carcans bourg, rassemblant de l'habitat et l'essentiel des commerces et des services, établi autour du croisement de la RD 3 et de la RD 207. L'implantation par rapport aux routes départementales se situe le plus souvent à l'alignement et continue par rapport aux limites séparatives.*

*La vocation de cette zone est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics.*

*Elle comprend un secteur UAa, plus lâche, réservé en priorité aux commerces.*

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Les extensions et les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

**1.5. Les carrières.**

**1.6. Les parcs d'attraction.**

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

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

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

- ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
- ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
- ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

### 4.3. Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**6.1. Dans la zone UA, hors secteur UAa, les constructions nouvelles** doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit en recul des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, à une distance 4 m.

**6.2. Dans le secteur UAa, les constructions nouvelles** doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, à partir d'une distance de 4 m.

**6.3. L'extension** d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents ne peuvent être autorisées (sans réduire le recul existant) que si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

### 6.4. Les exceptions

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**7.1. Les constructions doivent être implantées :**

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle,



- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul de la construction devra respecter une distance minimum de 3 m par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie.

**7.2. Dans le secteur UAa**, les annexes non accolées aux constructions principales doivent être implantées en contiguïté avec une limite séparative au moins.

**7.3. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen** à ciel ouvert ou busé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum d'1 m par rapport aux berges du fossé qui se substituent aux limites de la parcelle.

#### **7.4. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.**

#### **8.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

Non règlementé.

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

#### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère des toitures terrasses.

## 10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **12,4 mètres** mesurée au faîtage et **9,4 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

## 10.3. Les exceptions

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

# ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

## 11.1. Principes

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

## 11.2. Constructions principales

### **a) Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions adoptant des toitures à pente, la pente n'excédera pas 40 %.

Les couvertures des constructions seront en tuiles canal ou similaires dont la couleur sera de teinte terre cuite, ocre clair ou mélangée.

### **b) Murs et ouverture**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, est interdit.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparente (brique de parement, pierre, bois, vitrage...).

## 11.3. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

#### 11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures sur voie ou espace public devront être constituées de haies végétales ou être édifiées en bois; elles pourront également être constituées d'un mur bahut (1 m maximum de hauteur) surmonté d'une grille ou grillage ou d'une clôture bois ajourée. Le tout ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur.
- Sur limites séparatives, le système potelet béton/grillage métallique sera admis, sans pouvoir dépasser les 1,60 m de hauteur.

#### 11.5. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 12.1. Règle

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

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

#### 12.2. Normes

##### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

##### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place minimum par logement + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées  Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place minimum
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Artisanat	3 places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher

Commerces	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de la surface de plancher accueillant le public. Les surfaces dédiées aux aires de stationnement ne doivent pas excéder un plafond correspondant au ¼ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Etablissements scolaires	Pour les établissements du 1 <sup>er</sup> degré : 1 place par classe Pour les établissements du 2 <sup>ième</sup> degré : 2 places par classe
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Habitat collectif Bureaux Commerces Tertiaires	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 100 m de ce dernier à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition, soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

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

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

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

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.2. Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 1 ha doivent comporter, en dehors des voiries,** un espace libre commun sur au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière.

**13.3. Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.

**13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# LA ZONE UB

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Cette zone caractérise les secteurs au Nord-Est et au Nord-Ouest du centre ville. Elle accueille principalement de l'habitat, dont le bâti est moins dense et plus disparate qu'au centre bourg : en partie à l'alignement ou en retrait, en ordres continu ou semi-continu.*

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Les extensions et les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

**1.5. Les carrières.**

**1.6. Les parcs d'attraction.**

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

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

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :



- ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
- ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
- ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

#### 4.3. Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**6.1. Les constructions nouvelles** doivent être implantées à :

- 6 m minimum par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales.

**6.2. L'extension** d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents ne peuvent être autorisées (sans réduire le recul existant) que si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

#### 6.3. Les exceptions

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**7.1. Les constructions doivent être implantées** soit en contiguïté avec une seule limite séparative latérale touchant une voie, soit sans aucune contiguïté avec les limites séparatives latérales. Une distance minimum de 4 m par rapport aux limites non contiguës doit être respectée.

**7.2. Les annexes non accolées aux constructions principales** doivent être implantées en contiguïté avec une limite séparative au moins.

**7.3. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen** à ciel ouvert ou busé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum d'1 m par rapport aux berges du fossé qui se substituent aux limites de la parcelle.

#### **7.4. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.**

#### **8.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes (
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**9.1. L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la surface du terrain.**

**9.2. Il n'est pas fixé de règle pour** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

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

#### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère de la toiture terrasse.

#### **10.2. Normes de hauteur**

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **7,5 mètres** mesurée au faîtage et **6 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

### 10.3. Les exceptions

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principes

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### 11.2. Constructions principales

#### ***a) Toitures***

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions adoptant des toitures à pente, la pente n'excédera pas 40 %.

Les couvertures des constructions seront en tuiles canal ou similaires dont la couleur sera de teinte terre cuite, ocre clair ou mélangée.

#### ***b) Murs et ouverture***

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, est interdit.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparente (brique de parement, pierre, bois, vitrage...).

### 11.3. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

### 11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures sur voie ou espace public devront être constituées de haies végétales ou être édifiées en bois; elles pourront également être constituées d'un mur bahut (1 m maximum de hauteur) surmonté d'une grille ou grillage ou d'une clôture bois ajourée. Le tout ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur.
- Sur limites séparatives, le système potelet béton/grillage métallique sera admis, sans pouvoir dépasser les 1,60 m de hauteur.

### 11.5. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

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

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place minimum par logement + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées  Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place minimum
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Artisanat	3 places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de la surface de plancher accueillant le public. Les surfaces dédiées aux aires de stationnement ne doivent pas excéder un plafond correspondant au ¼ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Hébergement hôtelier	1 place par chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Etablissements scolaires	Pour les établissements du 1 <sup>er</sup> degré : 1 place par classe Pour les établissements du 2 <sup>ième</sup> degré : 2 places par classe
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Habitat collectif Bureaux Commerces Tertiaires	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 100 m de ce dernier à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition, soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

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

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

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

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

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

**13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.2. Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 1 ha doivent comporter, en dehors des voiries,** un espace libre commun sur au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière.

**13.3. Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.**

**13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





# LA ZONE UC

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Cette zone correspond au centre de Carcans-Plage. Elle est marquée par la présence d'habitat, de commerces et services. L'organisation du bâti y est disparate et plus ou moins dense : en partie à l'alignement ou en retrait, en ordres continu, semi-continu et discontinu.*

*Elle comprend :*

- un secteur UCa, destiné à accueillir plus particulièrement les activités de commerces, de services et les équipements. Les bâtiments y sont construits le plus fréquemment à l'alignement de la rue centrale, en ordre continu, mais également en ordres semi-continu. Ce dernier inclus un sous-secteur UCa1, correspondant à l'espace exposé aux risques littoraux - recul du trait de côte et avancée dunaire- et pour lequel s'applique les dispositions du Plan de Prévention des Risques.*
- Un secteur UCb, destiné à accueillir plus particulièrement de l'habitat résidentiel plus dense.*

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Les extensions et les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

**1.5. Les carrières.**

**1.6. Les parcs d'attraction.**

**1.7. Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa les constructions à usage de :**

- Commerce de toute nature,
- équipement collectif,
- bureau.

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

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

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.3. Dans le sous-secteur UCa1, la création, l'extension ou la transformation des constructions devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux** (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques").

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

- ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
  - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
- ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
  - ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

#### **4.3. Eaux pluviales**

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)**

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**6.1. Dans la zone UC, hors secteur UCa, les constructions nouvelles** doivent être implantées à 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**6.2. Dans le secteur UCa, les constructions nouvelles** doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit en recul des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, à une distance de 3 m.

#### **6.3. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**7.1. Les constructions doivent être implantées :**

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative latérale touchant une voie,
- soit sans aucune contiguïté avec les limites séparatives latérales. Une distance minimum de 3 m par rapport aux limites non contiguës doit être respectée.

**7.2. Les annexes non accolées aux constructions principales** doivent être implantées en contiguïté avec une limite séparative au moins.

### **7.3. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.**

### **8.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**9.1. Dans la zone UC et dans le secteur UCb, hors secteur UCa,** l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

**9.2. Dans le secteur UCa,** l'emprise au sol ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.

**9.3. Il n'est pas fixé de règle pour** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

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

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère de la toiture terrasse.

## 10.2. Normes de hauteur

a) Dans la zone UC, hors secteurs UCa et UCb, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **4,7 mètres** mesurée au faîtage et **3,1 mètres** à l'égout des toitures ou l'acrotère des toitures terrasses.

b) Dans les secteurs UCa et UCb, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **7 mètres** mesurée au faîtage et **5,4 mètres** à l'égout des toitures ou l'acrotère des toitures terrasses.

c) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures ou l'acrotère des toitures terrasses.

## 10.3. Les exceptions

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principes

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### 11.2. Constructions principales

#### **a) Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions adoptant des toitures à pente, la pente n'excédera pas 40 %.

Les couvertures des constructions seront en tuiles canal ou similaires dont la couleur sera de teinte terre cuite, ocre clair ou mélangée.

#### **b) Murs et ouverture**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, est interdit.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparente (brique de parement, pierre, bois, vitrage...).

### 11.3. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

#### 11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures sur voie ou espace public devront être constituées de haies végétales ou être édifiées en bois; elles pourront également être constituées d'un mur bahut (1 m maximum de hauteur) surmonté d'une grille ou grillage ou d'une clôture bois ajourée. Le tout ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur.
- Sur limites séparatives, le système potelet béton/grillage métallique sera admis, sans pouvoir dépasser les 1,60 m de hauteur.

#### 11.5. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

### ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 12.1. Règle

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

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

#### 12.2. Normes

##### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

##### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place minimum par logement + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées  Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place minimum
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de la surface de plancher accueillant le public. Les surfaces dédiées

	aux aires de stationnement ne doivent pas excéder un plafond correspondant au $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Etablissements scolaires	Pour les établissements du 1 <sup>er</sup> degré : 1 place par classe Pour les établissements du 2 <sup>ème</sup> degré : 2 places par classe
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Habitat collectif Bureaux Commerces Tertiaires	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 100 m de ce dernier à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition, soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

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

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

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



En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

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

**13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.2. Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 1 ha doivent comporter, en dehors des voiries,** un espace libre commun sur au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière.

**13.3. Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est obligatoire** en même temps que la construction.

**13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# LA ZONE UD

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Cette zone caractérise les développements urbains récents, dont les ensembles de quartiers pavillonnaires dédiés principalement à l'habitat forment la plus grande partie de la zone agglomérée du bourg de Carcans, de Maubuisson et du Pouch. Les bâtiments sont construits en majeure partie en retrait des voies et en ordre discontinu. La zone UD proprement dite confirme une vocation exclusivement résidentielle en y interdisant l'implantation de nouveaux commerces.*

*Elle comprend :*

- un secteur UDa pour gérer principalement les activités commerciales et de services peu denses et regroupées à l'Est de Maubuisson.*
- un secteur UDb pour gérer initialement les hébergements touristiques implantés sur Maubuisson, sous formes de bungalow regroupés, et dont une partie est désormais transformée en habitat résidentiel.*
- un secteur UDc ayant une vocation initialement de centre d'animation pour Maubuisson et de gérer principalement les activités commerciales et de services implantées densément, et dont une partie est désormais transformée en habitat résidentiel.*

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Les extensions et les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

**1.5. Les carrières.**

**1.6. Les parcs d'attraction.**

1.7. Dans la zone UD, hors secteurs UDa et UDc, les constructions nouvelles à vocation de commerce de toute nature.

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

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

2.1. L'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres

- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
  - ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UD 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

#### 4.3. Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**6.1. Dans la zone UD, hors secteurs UDb et UDc, les constructions nouvelles** doivent être implantées à :

- 10 m minimum par rapport à l'axe de la RD 3 et la RD 207,
- 6 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies départementales,
- 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales.

**6.2. Dans le secteur UDb, les constructions nouvelles** doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport aux limites de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation automobile, ou par rapport aux limites d'emprise qui s'y substitue.

**6.3. Dans le secteur UDc, les constructions nouvelles** doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit en recul des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, à une distance de 4 m.

**6.4. L'extension** d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents ne peuvent être autorisées (sans réduire le recul existant) que si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

#### 6.5. Les exceptions

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dans la zone UD, hors secteur UDc, les constructions doivent être implantées :**

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative latérale touchant une voie,
- soit sans aucune contiguïté avec les limites séparatives latérales touchant une voie. Une distance minimum de 4 m par rapport aux limites non contiguës doit être respectée.

### **7.2. Dans le secteur UDc, les constructions doivent être implantées :**

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul de la construction devra respecter une distance minimum de 4 m par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie.

### **7.3. Dans la zone UD, hors secteurs UDa, UDb et UDc, les annexes non accolées aux constructions principales** doivent être implantées soit à 4 m minimum des limites séparatives soit en contiguïté avec une limite séparative au moins.

### **7.4. Dans le secteur UDb, les annexes** seront accolées aux constructions principales.

### **7.5. Dans les secteurs UDa, et UDc les annexes non accolées aux constructions principales** doivent être implantées en contiguïté avec une limite séparative au moins.

### **7.6. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen** à ciel ouvert ou busé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum d'1 m par rapport aux berges du fossé qui se substituent aux limites de la parcelle.

### **7.7. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

### **8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.**

### **8.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

**9.1. Dans la zone UD, hors secteur UDa, UDb et UDe**, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % pour les constructions à vocation d'habitation et 35 % pour celles à vocation de bureau, artisanat ou commerce.

**9.2. Dans le secteur UDa**, l'emprise au sol ne peut excéder 35 % pour les constructions à vocation d'habitation et 70 % pour celles à vocation de commerces, bureau ou artisanat.

**9.3. Dans le secteur UDb**, l'emprise au sol ne peut excéder 30 %.

**9.4. Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UDe ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, publics ou privés.**

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère de la toiture terrasse.

### 10.2. Normes de hauteur

a) **Dans la zone UD, hors secteurs UDa et UDe**, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **7,50 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) **Dans le secteur UDa**, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **8,5 mètres** mesurée au faîtage et **6,8 mètres** à l'égout des toitures ou l'acrotère des toitures terrasses.

c) **Dans le secteur UDe**, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **11,5 mètres** mesurée au faîtage et **9,4 mètres** à l'égout des toitures ou l'acrotère des toitures terrasses.

d) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures ou l'acrotère des toitures terrasses.

### 10.3. Les exceptions

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principes

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### 11.2. Constructions principales

#### **a) Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions adoptant des toitures à pente, la pente n'excédera pas 40 %.

Les couvertures des constructions seront en tuiles canal ou similaires dont la couleur sera de teinte terre cuite, ocre clair ou mélangée.

#### **b) Murs et ouverture**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, est interdit.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparente (brique de parement, pierre, bois, vitrage...).

### 11.3. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

### 11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures sur voie ou espace public devront être constituées de haies végétales ou être édifiées en bois; elles pourront également être constituées d'un mur bahut (1 m maximum de hauteur) surmonté d'une grille ou grillage ou d'une clôture bois ajourée. Le tout ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur.
- Sur limites séparatives, le système potelet béton/grillage métallique sera admis, sans pouvoir dépasser les 1,60 m de hauteur.

### 11.5. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

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

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place minimum par logement + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées  Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place minimum
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de la surface de plancher accueillant le public. Les surfaces dédiées aux aires de stationnement ne doivent pas excéder un plafond correspondant au ¼ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Etablissements scolaires	Pour les établissements du 1 <sup>er</sup> degré : 1 place par classe Pour les établissements du 2 <sup>ième</sup> degré : 2 places par classe
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

#### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Habitat collectif	3 % de la surface de plancher avec un minimum

Bureaux Commerces Tertiaires	de 5 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 100 m de ce dernier à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition, soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

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

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

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

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.2. Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 1 ha doivent comporter, en dehors des voiries,** un espace libre commun sur au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière et ceci compte tenu de ce qui est nécessaire par ailleurs pour l'absorption des eaux pluviales (pluie décennale).

**13.3. Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.

**13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# LA ZONE UE

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Cette zone spécialisée est réservée à l'accueil, des équipements collectifs publics.*

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

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, aux activités de services et de commerce.

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

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

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

**1.5. Les carrières.**

**1.6. Les parcs d'attraction.**

**1.7. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2.**

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

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

**2.1. Les constructions à usage d'habitation**, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

**2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres

- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée :3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
  - ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

### **4.3. Eaux pluviales**

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)**

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**6.1. Les constructions nouvelles** doivent être implantées à :

- 10 m par rapport à l'alignement de la RD 3 et la RD 207,
- 6 m par rapport à l'alignement des autres voies départementales,
- 4 m par rapport à l'alignement des voies communales.

#### **6.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**7.1.** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives qui touchent la RD 207. Si elles ne sont pas contiguës aux limites séparatives touchant la voie, elles doivent respecter un recul minimum de 4 m.

#### **7.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,



- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.**

### **8.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

Non règlementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère de la toiture terrasse.

### **10.2. Normes de hauteur**

a) La hauteur des constructions principales à usage d'habitation est limitée à **7 mètres** mesurée au faîtage et **5,40 m** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur des constructions principales à usage d'équipements collectifs ou services public ou d'intérêt collectif est limitée à **12 mètres** mesurée au faîtage et **10 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

c) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,70 mètres au faîtage et 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

### **10.3. Les exceptions**

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'équipement (climatisation, conduit de désenfumage, mâts support d'antenne, etc ...).

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

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

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place minimum
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

#### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.2. Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.**

**13.3. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# LA ZONE UK

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, uniquement sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage, incluant les équipements communs et les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.*

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'hébergement hôtelier et à l'habitation en dehors des conditions précisées à l'article UK 2. ci-après.**

**1.2. Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

**1.3. Les parcs résidentiels de loisirs.**

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

**1.5. Les carrières.**

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

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

**2.1. S'ils respectent les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement, en application des articles R. 111-45 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme :**

- les terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
- les résidences mobiles de loisirs.

## **2.2. S'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping :**

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

**2.3. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

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

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

c) Les bandes d'accès devront avoir une longueur inférieure à 50 m.

##### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres

- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
  - ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UK 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

### 4.3. Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

### 6.1. Les constructions et emplacements devront s'implanter :

- à 15 m minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.
- à 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies ou aux emprises publiques.

### 6.3. Les exceptions

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions et emplacements devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

### 7.2. Les exceptions

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,



- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

Non réglementé.

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

### **9.1. Dans la zone UK :**

- l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.
- la superficie des emplacements de camping, caravanning, d'hébergement ne doit excéder 70 % de la surface du terrain.

**9.2. Il n'est pas fixé de règle pour** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## **ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère de la toiture terrasse.

### **10.2. Normes de hauteur**

La hauteur des **constructions** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures, sauf pour les constructions à usage collectif où elle peut atteindre **10 mètres** au faîtage et **8 mètres** à l'acrotère pour les toits terrasse.

### **10.3. Les exceptions**

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des bâtiments à usage collectif (climatisation, conduit de désenfumage, etc ...).

## **ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes**

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

## **11.2. Constructions principales**

### **a) Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions adoptant des toitures à pente, la pente n'excédera pas 40 %.

Les couvertures des constructions seront en tuiles canal ou similaires dont la couleur sera de teinte terre cuite, ocre clair ou mélangée.

### **b) Murs et ouverture**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, est interdit.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparente (brique de parement, pierre, bois, vitrage...).

## **11.3. Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

## **11.4. Clôture**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures sur voie ou espace public devront être constituées de haies végétales ou être édifiées en bois; elles pourront également être constituées d'un mur bahut (1 m maximum de hauteur) surmonté d'une grille ou grillage ou d'une clôture bois ajourée. Le tout ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur.
- Sur limites séparatives, le système potelet béton/grillage métallique sera admis, sans pouvoir dépasser les 1,60 m de hauteur.

## **11.5. Énergies renouvelables**

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

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

## **12.1. Règle**

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

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

## 12.2. Normes

### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	2 places par logements
Hébergement de plein air	1 place par emplacement de tente ou de caravane ou par unité d'hébergement
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Hébergement de plein air Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

## 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1.** Les aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir. Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

**13.2.** L'aménagement veillera à répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur. Le nombre d'emplacements dans les terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 50 par hectare. Chaque emplacement doit avoir une superficie au moins égale à 125 m<sup>2</sup> ou de 100 m<sup>2</sup>

lorsque le stationnement est réalisé à l'extérieur de l'emplacement et regroupé en un nombre limité de points de l'opération.

**13.3. Les surfaces réservées au stationnement** non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

**13.4. 25 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement** devront être laissés libres de toute construction et aménagements, dont 10 % de la superficie de l'unité foncière d'un seul tenant.

**13.5. Les espaces libres de toute construction ou installation** doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales), à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

**13.6. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UK 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UK 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# LA ZONE UT

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Cette zone spécialisée est principalement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, principalement sous forme de village vacances ou de résidences touristiques et complexe hôtelier, proposant ainsi une grande variété de logements (individuels, groupés ou collectif) sur la partie Nord-Ouest de Maubuisson.*

Elle comprend :

- Un secteur UTa réservé à l'hébergement touristique sous la forme de villages de vacance. Il inclut un sous-secteur UTa1 qui correspond aux hébergements touristiques individuels peu dense, et notamment ceux disposant d'espace privatif.
- Un secteur UTb réservé à l'hébergement touristique sous la forme d'habitat intermédiaire ou semi-collectif.
- Un secteur UTc réservé à l'hébergement touristique sous la forme de résidences de tourisme et de complexes hôteliers avec les services qui s'y rattachent. L'habitat résidentiel y est autorisé.

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'hébergement hôtelier, à l'habitation** à l'exception du seul secteur UTc, en dehors des conditions précisées à l'article UT 2. ci-après.

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

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

**1.4. Les carrières.**

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

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

**2.1. S'ils respectent les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement, en application des articles R. 111-45 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme :**

- les résidences de tourisme,
- les constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances,

**2.2. S'ils sont strictement liés à l'exploitation des résidences de tourisme et des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme :**

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

**2.3. Les travaux et aménagements d'habitations à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter l'emprise et la hauteur du bâtiment.**

**2.4. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.**

**2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.**

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

### 3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
  - ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UT 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

### **4.3. Eaux pluviales**

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)**

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**6.1. Les constructions ne seront pas implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou aux limites d'emprise qui s'y substituent.**

**6.2. Les piscines** doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies ou aux emprises publiques.

### **6.3. Les exceptions**

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



- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m des limites séparatives.**

**7.2. Les exceptions**

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

Non réglementé.

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

**9.1. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder :**

- 12 % de la surface du terrain dans le secteur UTa,
- 15 % de la surface du terrain dans le secteur UTb et dans le sous-secteur UTa1.
- 25 % de la surface du terrain dans le secteur UTc,

**9.2. Il n'est pas fixé de règle pour** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère de la toiture terrasse.

## 10.2. Normes de hauteur

### 10.2.1. Dans le secteur UTa

a) La hauteur des constructions à vocation d'hébergement est limitée à 5,5 mètres en tout point du sol naturel.

b) Les hauteurs maximales pour les bâtiments communs accueillant des services collectifs destinés à la clientèle édifiés d'un seul tenant sur plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être augmentées de 1,40 mètres au maximum sur 20% de l'emprise au sol, à condition que les hauteurs soient diminuées d'autant sur une valeur identique de l'emprise.

c) Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiment commun accueillant des services collectifs destinés à la clientèle, dont la hauteur est supérieure aux normes définie ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

### 10.2.2. Dans le secteur UTb

a) La hauteur des constructions à vocation d'hébergement est limitée à 8,7 mètres au faîtage et à 6,9 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

b) Ces hauteurs pourront être augmentées de 1,60 mètres pour les bâtiments communs accueillant des services collectifs destinés à la clientèle.

c) Les hauteurs maximales des constructions édifiées d'un seul tenant sur plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être augmentées de 1,40 mètres au maximum sur 20% de l'emprise au sol, à condition que les hauteurs soient diminuées d'autant sur une valeur identique de l'emprise, cette disposition ne pouvant se cumuler avec celle de l'alinéa b) ci-dessus.

### 10.2.3 - Dans le secteur UTC

a) La hauteur des constructions à vocation d'hébergement est limitée à 9,9 mètres au faîtage et à 8,1 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère de la toiture terrasse.

b) Les hauteurs maximales pour les bâtiments communs accueillant des services collectifs destinés à la clientèle édifiés d'un seul tenant sur plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pourront toutefois être augmentées sur plus de 30 % de l'emprise au sol de 1,4 mètres au maximum, à condition que les hauteurs soient diminuées d'autant sur une valeur identique de l'emprise.

c) Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définie ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situées dans un emplacement réservé ou frappées par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

### 10.2.4. Constructions annexes

La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures ou l'acrotère de la toiture terrasse.

## 10.3. Les exceptions

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des bâtiments à usage collectif (climatisation, conduit de désenfumage, etc ...).

## **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes**

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### **11.2. Constructions**

Les constructions pourront s'appuyer sur les recommandations formulées par le cahier d'orientations complémentaires d'urbanisme et d'architecture.

Pour les constructions d'aspect traditionnel qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 20% et 50% et la couverture sera réalisée en tuiles de Gironde.

L'aspect des murs extérieurs sera traité de préférence dans les tons soutenus à même de faciliter l'insertion dans le site à l'exclusion du blanc et des blancs cassés.

Il sera fait au maximum emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles. Les parties maçonnées seront traitées dans un matériau unique apparent.

Les clôtures ne faisant pas partie du corps du bâtiment principal, seront constituées par des haies, ou réalisées en bois traité de teinte naturelle ou sombre, à l'exclusion de toute maçonnerie. Leur hauteur sera limitée à 1 m pour les clôtures végétales.

Au cas où une clôture grillagée ou autre serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle serait obligatoirement masquée de part et d'autre par des éléments végétaux.

### **11.3. Énergies renouvelables**

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

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

### **12.1. Règle**

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

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

## 12.2. Normes

### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	2 places par logements
Hébergement touristique - Secteurs UTa et UTb  - Secteur UTc	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  1 place de stationnement pour deux logements ou unité d'habitation.
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Hébergement touristique Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

## 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les hébergements touristiques, les aires de stationnement n'excéderont pas 60 places et seront regroupées dans des parcs à la périphérie des unités d'hébergement.

## ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1. Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 1 ha** doivent comporter, en dehors des voiries, un espace libre commun sur au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, et ceci compte tenu de ce qui est nécessaire par ailleurs pour l'absorption des eaux pluviales (pluie décennale).

**13.2. Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.**

**13.3. Les espaces libres de toute construction ou installation** doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales), à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

**13.4. Les surfaces réservées au stationnement** non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

**13.5. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# LA ZONE UX

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des activités économiques, principalement de type artisanale et industriel ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.*

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. **Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.**
- 1.3. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.4. **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- 1.5. **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 1.6. **Les carrières.**

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

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

- 2.1. **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle **et** qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup> et d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'activité sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

**2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », à condition qu'elles soient liées à un usage industriel, artisanal et de services.

**2.3. Les dépôts de ferraille**, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.  
Installations et travaux divers.

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

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

##### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres



- ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
- ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

#### **4.3. Eaux pluviales**

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)**

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

#### **6.1. Les constructions devront s'implanter :**

- A 25 mètres de l'axe de la RD,
- à 4 mètres de l'alignement des voies communales.

#### **6.2. Les exceptions**

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

#### **7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m des limites séparatives.**

#### **7.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,

- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.**

### **8.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**9.1. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.**

**9.2. Il n'est pas fixé de règle pour** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère de la toiture terrasse.

### **10.2. Normes de hauteur**

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **10 mètres** mesurée au faîtage et **8 mètres** à l'égout des toitures ou l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures.

### **10.3. Les exceptions**

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

- les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des bâtiments à usage collectif (climatisation, conduit de désenfumage, etc ...).

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes**

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### **11.2. Constructions principales**

Les bâtiments industriels et commerciaux devront présenter une façade rectangulaire (bardage ou matériaux de remplissage, enduits).

Les toitures terrasses seront autorisées.

La partie supérieure de ces façades sera traitée en enseigne.

Les bardages seront traités en couleurs soutenues (bleu, vert, brun).

### **11.2. Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes seront traités de la même façon que les constructions principales.

### **11.3. Clôture**

#### ***11.3.1. Sur domaine public***

Elles n'excéderont pas 2,20 m et seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un soubassement en maçonnerie de 40 à 50 cm de hauteur surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'une clôture en bois ajouré.

#### ***11.3.2. Sur domaine privé***

Elles n'excéderont pas 1,80 m et seront constituées de murs pleins ou de haies.

### **11.4. Énergies renouvelables**

Des conceptions différentes que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

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

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	2 places minimum par logement
Bureaux et services	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Industries/artisanat	3 places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m <sup>2</sup> de la surface de plancher accueillant le public. Les surfaces affectées aux aires de stationnement ne doivent pas excéder un plafond correspondant au $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Restaurant	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

#### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier Artisanat	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Industrie Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	
--	--

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

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

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

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

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

## ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement** devront être laissés libres de toute construction et aménagements.

**13.2. Les espaces libres de toute construction ou installation** doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales), à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

**13.3. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.4. La bande de recul par rapport à la RD3** devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager présenté au moment du permis de construire.

**13.5. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

**ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





# LA ZONE UZ

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

*Cette zone recouvre uniquement des ensembles résidentiels implantés dans la partie Nord-Ouest de Maubuisson, correspondant au périmètre de l'ancienne Zone d'Aménagement Concertée de Maubuisson. Son urbanisation est particulière puisque organisée en îlots distincts. Elle recouvre des ensembles pavillonnaires et d'anciens hébergements touristiques revendus à la découpe. Elle vise à préserver les principes et la qualité de l'intégration des constructions dans les secteurs de dunes et de combes boisées qui a prévalu initialement lors de l'aménagement touristique de cet espace, afin d'assurer une bonne cohérence entre les réalisations actuelles et futures.*

*Elle comprend :*

- un secteur UZb correspondant à un habitat pavillonnaire,*
- un secteur UZc correspondant aux anciens hébergements touristiques sous forme d'habitat groupé et offrant un habitat dense,*
- un secteur UZd correspondant aux anciens hébergements touristiques sous forme d'habitat groupé et mitoyen, voir semi collectif, et offrant un habitat très dense.*

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Les extensions et les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'hébergement hôtelier, aux activités de service, de commerce et de bureau.

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

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

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

**1.5. Les carrières.**

**1.6. Les parcs d'attraction.**

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

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

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

- ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
- ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
- ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE UZ 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

### 4.3. Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**6.1. Pour le secteur UZb, les constructions nouvelles** doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 15 m par aux limites de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation automobile, ou par rapport aux limites d'emprise qui s'y substitue.

**6.2. Pour les secteurs UZc et UZd, les constructions nouvelles** doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m par aux limites de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation automobile, ou par rapport aux limites d'emprise qui s'y substitue.

### 6.3. Les exceptions

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative latérale touchant une voie,
- soit sans aucune contiguïté avec les limites séparatives latérales. Une distance minimum de 4 m par rapport aux limites non contiguës doit être respectée.

**7.2. Les annexes** seront accolées aux constructions principales.

**7.3. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen** à ciel ouvert ou busé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum d'1 m par rapport aux berges du fossé qui se substituent aux limites de la parcelle.

#### 7.4. Les exceptions

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

Non règlementé.

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

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 25 % de la surface du terrain dans le secteur UZb,
- 30 % de la surface du terrain dans le secteur UZc,
- 40 % de la surface du terrain dans le secteur UZd.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère de la toiture terrasse.

#### 10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des constructions principales ne peut excéder 7,50 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur des constructions annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 4,70 mètres mesurée au faîtage et 3,10 mètres à l'égout des toitures.

#### 10.3. Les exceptions

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes**

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### **11.2. Constructions principales**

Les constructions pourront s'appuyer sur les recommandations formulées par le cahier d'orientations complémentaires d'urbanisme et d'architecture.

Pour les constructions d'aspect traditionnel qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 20% et 50% et la couverture sera réalisée en tuiles de Gironde.

L'aspect des murs extérieurs sera traité de préférence dans les tons soutenus à même de faciliter l'insertion dans le site et à l'exclusion du blanc et des blancs cassés.

### **11.3. Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

### **11.4. Clôture**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures ne faisant pas partie du corps du bâtiment principal, seront constituées par des haies, ou réalisées en bois traité de teinte naturelle ou sombre, à l'exclusion de toute maçonnerie. Leur hauteur sera limitée à 1 m pour les clôtures végétales.
- Au cas où une clôture grillagée ou autre serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle serait obligatoirement masquée de part et d'autre par des éléments végétaux.

### **11.5. Énergies renouvelables**

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

## ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

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

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place minimum par logement + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées  Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place minimum
Etablissements scolaires	Pour les établissements du 1 <sup>er</sup> degré : 1 place par classe Pour les établissements du 2 <sup>ième</sup> degré : 2 places par classe
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

#### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Habitat collectif	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 100 m de ce dernier à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition, soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

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

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

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

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

## ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.2. Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 1 ha doivent comporter, en dehors des voiries,** un espace libre commun sur au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière, et ceci compte tenu de ce qui est nécessaire par ailleurs pour l'absorption des eaux pluviales (pluie décennale).

**13.3. Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.**

**13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.



### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



# LA ZONE 1AU

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*C'est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant une certaine mixité (bureaux et services publics ou d'intérêt collectif).*

*Elle comprend un secteur 1AUt situé sur la partie Nord-Ouest de Maubuisson qui réservé uniquement à l'hébergement touristique sous la forme de villages vacances, ainsi qu'aux commerces et services associés.*

## SECTION I

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

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention contre les Risques d'Incendie de Forêt** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

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

**1.1. Les constructions isolées**, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

**1.2. Les opérations d'aménagement** (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.

**1.3. Les extensions et les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

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

**1.5. A l'exception du secteur 1AUt, les habitations légères de loisirs à l'exception, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

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

**1.7. Les carrières.**

**1.8. Les parcs d'attraction.**

**1.9. A l'exception du secteur 1AUt, les constructions nouvelles à vocation de commerce** de toute nature.

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

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

### **2.1. Dans la zone 1AU, hors secteur 1AUt**

**a) Les opérations d'ensemble** (lotissements destinés à l'habitation, constructions destinées à l'habitation collective et opérations groupées d'habitations), à condition :

- ✓ Qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
- ✓ Qu'elles portent sur une superficie minimale de **0,5 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistaient sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- ✓ Qu'elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone,
- ✓ Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

**b) À l'intérieur des opérations autorisées** à l'alinéa a) ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- ✓ Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### **2.2. Dans le secteur 1AUt**

**a) S'ils respectent les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement, en application des articles R. 111-45 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme :**

- les résidences de tourisme,
- les constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances,

**b) S'ils sont strictement liés à l'exploitation des résidences de tourisme et des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme :**

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

**c) La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement**, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**d) Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

c) Les bandes d'accès devront avoir une longueur inférieure à 50 m.

##### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

- ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
  - ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'*accessibilité* de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.



### 4.3. Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

**6.1. Dans la zone 1AU, hors secteur 1AUt, les constructions devront s'implanter à une distance de :**

- **25 m** par rapport à l'alignement de la RD3,
- **5 m** par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation automobile, ou par rapport aux limites d'emprise qui s'y substituent.

**6.2. Dans le secteur 1AUt, les constructions ne seront pas implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou aux limites d'emprise qui s'y substituent.**

**6.3. Dans le secteur 1AUt, les piscines** doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies ou aux emprises publiques.

### 6.4. Les exceptions

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. Dans la zone 1AU, hors secteur 1AUt, les constructions doivent être implantées :**

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative latérale touchant une voie,
- soit sans aucune contiguïté avec les limites séparatives latérales. Une distance minimum de 4 m par rapport aux limites non contiguës doit être respectée.

**7.2 Dans secteur 1AUt**, les constructions devront être implantées en retrait de 3 m des limites séparatives.

### **7.3. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

**8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.**

### **8.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1. Dans la zone 1AU, hors secteur 1AUt**, l'emprise au sol ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

**9.2. Dans le secteur 1AUt**, l'emprise au sol ne peut excéder 12 % de la surface du terrain.

**9.3. Il n'est pas fixé de règle pour** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère des toitures terrasses.

## 10.2. Normes de hauteur

### 10.2.1. Dans la zone 1AU, hors secteur 1AUt,

a) La hauteur des constructions principales ne peut excéder **7,50 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) La hauteur des constructions annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures.

### 10.2.2. Dans le secteur 1AUt

a) La hauteur des constructions à vocation d'hébergement est limitée à 5,5 mètres en tout point du sol naturel.

b) Les hauteurs maximales pour les bâtiments communs accueillant des services collectifs destinés à la clientèle édifiés d'un seul tenant sur plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être augmentées de 1,40 mètres au maximum sur 20% de l'emprise au sol, à condition que les hauteurs soient diminuées d'autant sur une valeur identique de l'emprise.

c) Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiment commun accueillant des services collectifs destinés à la clientèle, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## 10.3. Les exceptions

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principes

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

## **11.2. Dans la zone 1AU, hors secteur 1AUt**

### **11.2.1. Constructions principales**

#### **a) Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions adoptant des toitures à pente, la pente n'excédera pas 40 %.

Les couvertures des constructions seront en tuiles canal ou similaires dont la couleur sera de teinte terre cuite, ocre clair ou mélangée.

#### **b) Murs et ouverture**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, est interdit.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparente (brique de parement, pierre, bois, vitrage...).

### **11.2.2. Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois.

### **11.2.3. Clôture**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures sur voie ou espace public devront être constituées de haies végétales ou être édifiées en bois; elles pourront également être constituées d'un mur bahut (1 m maximum de hauteur) surmonté d'une grille ou grillage ou d'une clôture bois ajourée. Le tout ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur.
- Sur limites séparatives, le système potelet béton/grillage métallique sera admis, sans pouvoir dépasser les 1,60 m de hauteur.

## **11.3. Dans le secteur 1AUt**

Les constructions pourront s'appuyer sur les recommandations formulées par le cahier d'orientations complémentaires d'urbanisme et d'architecture.

Pour les constructions d'aspect traditionnel qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 20% et 50% et la couverture sera réalisée en tuiles de Gironde.

L'aspect des murs extérieurs sera traité de préférence dans les tons soutenus à même de faciliter l'insertion dans le site à l'exclusion du blanc et des blancs cassés.

Il sera fait au maximum emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles. Les parties maçonnées seront traitées dans un matériau unique apparent.

Les clôtures ne faisant pas partie du corps du bâtiment principal, seront constituées par des haies, ou réalisées en bois traité de teinte naturelle ou sombre, à l'exclusion de toute maçonnerie. Leur hauteur sera limitée à 1 m pour les clôtures végétales.

Au cas où une clôture grillagée ou autre serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle serait obligatoirement masquée de part et d'autre par des éléments végétaux.

## 11.4. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

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

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### 12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place minimum par logement + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées  Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place minimum
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Hébergement touristique	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Établissements scolaires	Pour les établissements du 1 <sup>er</sup> degré : 1 place par classe Pour les établissements du 2 <sup>ième</sup> degré : 2 places par classe
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

#### 12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Habitat collectif Bureaux Commerces Tertiaires	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les hébergements touristiques, les aires de stationnement n'excéderont pas 60 places et seront regroupées dans des parcs à la périphérie des unités d'hébergement.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

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

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

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

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1. Dans la zone 1AU, hors secteur 1AUT, les lotissements et groupes d'habitation de plus de 0,5 ha doivent comporter, en dehors des voiries, un espace libre commun sur au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière, et ceci compte tenu de ce qui est nécessaire par ailleurs pour l'absorption des eaux pluviales (pluie décennale).**

**13.2. Dans le secteur 1AUt, les opérations d'aménagement de plus de 1 ha doivent comporter, en dehors des voiries, un espace libre commun sur au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière, et ceci compte tenu de ce qui est nécessaire par ailleurs pour l'absorption des eaux pluviales (pluie décennale).**

**13.3. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.4. Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est obligatoire** en même temps que la construction.

**13.5. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





# LA ZONE 2AU

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*La zone 2AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.*

*Mais, d'ores et déjà, la municipalité a défini les modalités de son urbanisation dans le Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

## SECTION I

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

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention contre les Risques d'Incendie de Forêt** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

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

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

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

6.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# LA ZONE A

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.*

*La protection de ces activités et la pérennité des exploitations imposent que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.*

*La zone A proprement dite concerne un ensemble de clairières de culture de tailles très dissemblables, dispersées sur la partie Est du territoire communal au cœur du massif forestier.*

## SECTION I

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

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention contre les Risques d'Incendie de Forêt** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**1.1.** Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

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

**2.1.** Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

**2.2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées** pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, à conditions qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

c) Les bandes d'accès devront avoir une longueur inférieure à 50 m.

##### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres



- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
- ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'*accessibilité* de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

c) En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès leur réalisation.

### **4.3. Eaux pluviales**

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)**

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

#### **6.1. Les constructions devront s'implanter à une distance de :**

- 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 3, RD104 et la RD 207,
- 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD 6<sup>e</sup>1
- 10 m minimum par rapport à l'axe de la RD 104<sup>e</sup>4
- 15 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation automobile, ou par rapport aux limites d'emprise qui s'y substituent.

#### **6.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.**

#### **7.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,

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

**8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.**

### **8.2. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère des toitures terrasses.

### **10.2. Normes de hauteur**

a) **La hauteur des constructions principales** ne peut excéder **9,50 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) **La hauteur des constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

c) **La hauteur des bâtiments d'exploitation** ne peut excéder **12,50 mètres** au faîtage et à **9 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

### **10.3. Les exceptions**

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes**

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### **11.2. Les constructions autres que destinées à l'exploitation agricole ou forestière**

#### ***11.2.1. Construction principale***

##### ***a) Toitures***

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les toitures comportant une ou des pentes, celle-ci n'excédera pas 40 %.

Les couvertures des constructions seront en tuiles canal ou similaires dont la couleur sera de teinte terre cuite, ocre clair ou mélangée.

##### ***b) Murs et ouverture***

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, est interdit.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparente (brique de parement, pierre, bois, vitrage...).

#### ***11.2.1. Bâtiments annexes***

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois. Leur toiture pourra comporter une seule pente lorsque la largeur du pignon sera inférieure à 4 m.

### **11.3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**

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

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

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

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

### **11.4. Clôture**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures sur voie ou espace public devront être constituées de haies végétales ou être édifiées en bois; elles pourront également être constituées d'un mur bahut (1 m maximum de hauteur) surmonté d'une grille ou grillage ou d'une clôture bois ajourée. Le tout ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur.
- Sur limites séparatives, le système potelet béton/grillage métallique sera admis, sans pouvoir dépasser les 1,60 m de hauteur.

### **11.5. Énergies renouvelables**

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

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

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Dans les marges de recul, les implantations seront conservées ou réalisées afin de dissimuler au maximum les constructions.

**13.2.** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**





# LA ZONE N

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.*

Elle comprend :

- Un secteur Ngv dédié exclusivement à l'accueil de gens du voyage,
- Un secteur Nh, couvrant les implantations bâties isolées au sein du massif forestier sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes,
- Un secteur Nk dédié exclusivement à la gestion des campings,
- Un secteur Nka dédié exclusivement à la gestion des campings comprenant au maximum 25 emplacements sur une surface maximale de 1 hectare,
- Un secteur NI dédié à la gestion du site de Bombannes, affecté aux loisirs sportifs, culturels et de détente, spécialement aménagée et dotée des équipements nécessaires à la pratiques des activités et ayant pour vocation l'accueil du public et l'hébergement des pratiquants. Il comprend 3 sous secteurs :
  - ✓ un sous-secteur Nle, dédié aux équipements à vocation touristique et sportive,
  - ✓ un sous secteur Nlh, dédié à la gestion des villages de vacances collectifs,
  - ✓ un sous-secteur Nlk, dédié à la gestion des campings.
- Un secteur Nn, dédié exclusivement à la gestion du port de Montaut à Maubuisson, des équipements et des activités nautiques qui y sont rattachées,
- Un secteur Ns1, ayant pour vocation exclusive le stationnement automobile et de deux-roues,
- Un secteur Ns2, ayant pour vocation exclusive le stationnement de camping-car.

## SECTION I

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

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention contre les Risques d'Incendie de Forêt** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Dans la zone N, hors secteur NI, tout changement de destination est interdit.

1.2. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, champ éolien, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

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

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

### **2.1. Dans la zone N proprement dite (hors secteurs spécifiques) :**

a) Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone et aux activités qui y sont traditionnellement implantées (chasse) sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et de hauteur limitée et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.

b) Les travaux, affouillements et exhaussements liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi qu'à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'exception de la création de nouveau siège d'exploitation.

### **2.2. Dans le secteur Nh :**

- **l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation** existantes, dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 60 m<sup>2</sup> au maximum à partir de la date d'approbation du P.L.U.
- **la construction d'annexes attenantes ou isolées** de la construction principale dans la limite d'une surface totale de plancher cumulée de 50 m<sup>2</sup> au maximum à partir de la date d'approbation du P.L.U.

**2.3. Dans le secteur Nk**, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements respectent un principe de réversibilité et d'intégration environnementale, **les campings** ne pouvant accueillir que :

a) Des tentes, des caravanes, ou des résidences mobiles comme mode d'hébergement.

b) **L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions** et aménagements suivants s'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.
- Les travaux d'entretien ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...).

**2.4. Dans le secteur Nka**, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements respectent un principe de réversibilité et d'intégration environnementale, **les campings comprenant au maximum 25 emplacements sur une surface maximale d'un hectare** et ne pouvant accueillir que :

a) Des tentes, des caravanes, ou des résidences mobiles comme mode d'hébergement.

b) **L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions** et aménagements suivants s'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping:

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.
- Les travaux d'entretien ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...),

## 2.5. Dans le secteur NI

### 2.5.1. Le sous-secteur NIh :

a) S'ils respectent les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement, en application des articles R. 111-45 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme la rénovation des constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances,

b) **L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions** et aménagements suivants s'ils sont strictement liés à l'exploitation des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme :

- ✓ les équipements communs.
- ✓ les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- ✓ les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- ✓ les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.
- ✓ les bâtiments techniques.

**2.5.2. Dans le sous-secteur NIe**, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements respectent un principe de réversibilité et d'intégration environnementale :

- les équipements sportifs et de loisirs,
- les aires d'accueil et de pique-nique,
- les aires de stationnement sous couvert forestier,
- les constructions destinées au commerce et à la restauration,
- les ateliers techniques,
- les logements de fonction.

**2.5.3. Dans le sous-secteur NIk**, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements respectent un principe de réversibilité et d'intégration environnementale, **les campings comprenant au maximum 45 emplacements par hectare** et ne pouvant accueillir que :

a) Des tentes, des caravanes, ou des résidences mobiles comme mode d'hébergement.

b) **L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions** et aménagements suivants s'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.
- Les travaux d'entretien ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...).

**2.6. Dans le secteur Nn, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du port de Montaut** ainsi qu'aux activités nautiques et qu'au stationnement qui y sont liés, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone.

**2.7. Dans le secteur Ns1, l'aménagement d'aires de stationnement automobile et de deux-roues**, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone.

**2.8. Dans le secteur Ns2, l'aménagement d'aires d'accueil de camping-car**, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone.

**2.9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers ou à la défense forestière contre l'incendie (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, points d'eau, installations de sécurité ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

c) Les bandes d'accès devront avoir une longueur inférieure à 50 m.

##### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - ✓ Voirie classique :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
  - ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
    - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
  - ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres

- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
  - ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'*accessibilité* de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

c) En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées

conformément à la réglementation en vigueur, aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès leur réalisation.

#### **4.3. Eaux pluviales**

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)**

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

**6.1. Dans la zone N, hors secteurs Nk, Nka et NI, les constructions devront s'implanter à une distance de :**

- 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 3, RD104 et la RD 207,
- 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD 6<sup>e</sup>1
- 10 m minimum par rapport à l'axe de la RD 104<sup>e</sup>4
- 15 m par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation automobile, ou par rapport aux limites d'emprise qui s'y substituent.

**6.2. Dans les secteurs Nk et Nka, les constructions et emplacements devront s'implanter :**

- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales.
- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**6.3. Dans les secteurs Nk et Nka, les piscines** doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies ou aux emprises publiques.

**6.4. Dans le secteur NI, les constructions ne seront pas implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou aux limites d'emprise qui s'y substituent.**

#### **6.5. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes hors secteurs Nk et Nka,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

**7.1. Dans la zone N, hors secteurs Nk, Nka et NI,** les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

**7.2. Dans les secteurs Nk et Nka,** les constructions et emplacements devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

**7.3. Dans le secteur NI,** les constructions ne doivent pas être implantées en contiguïté des limites séparatives.

**7.4. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen** à ciel ouvert ou busé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux berges du fossé qui se substituent aux limites de la parcelle.

### **7.5. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes hors secteurs Nk et Nka,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,

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

**8.1. Dans la zone N, hors secteur NI,** la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

**8.2. Les constructions nouvelles qui ne seront pas accolées à une autre construction** (existante ou à créer) devront :

- soit être implantées à une distance minimale égale à la hauteur de la plus basse ( $L=h$ ) avec un minimum de 4 m.
- soit dans le cas d'une implantation à moins de 4 m, être reliées par un élément architectural.

### **8.3. Les exceptions**

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

- Pour les piscines non couvertes,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Dans le secteur Nk :

- l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.
- la superficie des emplacements de camping et de caravanning ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.
- le nombre d'emplacement dans les terrains de camping ne doit pas excéder 50 par hectare.

### 9.2. Dans le secteur Nka :

- l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.
- la superficie des emplacements de camping et de caravanning ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain.
- le nombre d'emplacement dans les terrains de camping ne doit pas excéder au maximum 25 emplacements sur une surface maximale d'un hectare.

### 9.3. Dans le sous-secteur Nlk :

- l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.
- la superficie des emplacements de camping et de caravanning ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.
- le nombre d'emplacement dans les terrains de camping ne doit pas excéder 45 par hectare.

**9.4. Dans les sous-secteurs Nle et Nlh**, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.

**9.5. Il n'est pas fixé de règle pour** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère des toitures terrasses.

### 10.2. Normes de hauteur

#### *10.2.1. Dans la zone N, hors secteur NI*

a) **La hauteur des constructions principales** ne peut excéder **9,50 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

b) **La hauteur des constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

c) **La hauteur des bâtiments d'exploitation sylvicole et de la gestion de la forêt** ne peut excéder **12,50 mètres** au faîtage et à **9 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.



d) **La hauteur des constructions liées à l'ouverture au public des espaces naturels ou à l'accueil des gens du voyage** ne peut excéder **4,70 mètres** mesurée au faîtage et **3,10 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

#### **10.2.2. Dans le secteur NI**

**La hauteur des constructions** ne peut excéder **9 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

#### **10.3. Les exceptions**

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus,
- Pour les édifices de sports et de loisir,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1. Principes**

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

#### **11.2. Les constructions autres que destinées à l'exploitation forestière**

##### **11.2.1. Construction principale, hors secteur Nn**

###### **a) Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les toitures comportant une ou plusieurs pentes, celle-ci n'excédera pas 40 %.

Les couvertures des constructions seront en tuiles canal ou similaires dont la couleur sera de teinte terre cuite, ocre clair ou mélangée.

###### **b) Murs et ouverture**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement, est interdit.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparente (brique de parement, pierre, bois, vitrage...).

### **11.2.2. Bâtiments annexes, hors secteur Nn**

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois. Leur toiture pourra comporter une seule pente lorsque la largeur du pignon sera inférieure à 4 m.

### **11.2.3. Constructions dans le secteur Nn**

Toutes les constructions auront les mêmes matériaux pour le soubassement, les façades, les menuiseries, les poteaux isolés, les toitures et les chemins d'accès et parapets.

Les murs seront constitués de bardages bois, de clins ou similaires soit horizontaux, soit verticaux.

Les menuiseries seront en bois ou aluminium laqué.

Les couvertures seront soit en tuile soit en bac alu coloré.

Les couleurs :

- D'une façon générale, les couleurs claires seront évitées; sur les bois constituant les murs verticaux, sur les menuiseries et sur les structures.
- Les contrastes de couleurs ou de valeurs entre les menuiseries, les poteaux de terrasse ou de façade et les parements de façade sont interdits.

### **11.2.4. Constructions dans le secteur NI**

Les constructions pourront s'appuyer sur les recommandations formulées par le cahier d'orientations complémentaires d'urbanisme et d'architecture.

Pour les constructions d'aspect traditionnel qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 20% et 50% et la couverture sera réalisée en tuiles de Gironde.

L'aspect des murs extérieurs sera traité de préférence dans les tons soutenus à même de faciliter l'insertion dans le site à l'exclusion du blanc et des blancs cassés.

Il sera fait au maximum emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles. Les parties maçonnées seront traitées dans un matériau unique apparent.

Les clôtures ne faisant pas partie du corps du bâtiment principal, seront constituées par des haies, ou réalisées en bois traité de teinte naturelle ou sombre, à l'exclusion de toute maçonnerie. Leur hauteur sera limitée à 1 m pour les clôtures végétales.

Au cas où une clôture grillagée ou autre serait nécessaire pour des raisons de sécurité, elle serait obligatoirement masquée de part et d'autre par des éléments végétaux.

## **11.3. Les constructions destinées à l'exploitation forestière**

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

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

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

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

#### 11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures sur voie ou espace public devront être constituées de haies végétales ou être édifiées en bois; elles pourront également être constituées d'un mur bahut (1 m maximum de hauteur) surmonté d'une grille ou grillage ou d'une clôture bois ajourée. Le tout ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur.
- Sur limites séparatives, le système potelet béton/grillage métallique sera admis, sans pouvoir dépasser les 1,60 m de hauteur.

#### 11.5. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 12.1. Règle

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

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

#### 12.2. Normes

##### **12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile**

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

##### **12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.**

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Nombre de places à créer</b>
Habitat	1 place minimum par logement
Hébergement touristique	1 place par emplacement de tente ou de caravane ou par unité d'hébergement
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

##### **12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues**

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes (art. R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation) :

<b>Occupation et destination de la construction</b>	<b>Stationnement à créer</b>
Hébergement touristique Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup> et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

### 12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

### 12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

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

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

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

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1. Dans la zone N, hors secteurs Nk et Nka et sous-secteur Nlk :

a) **Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

b) **Sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.

c) **Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### 13.2. Dans les secteurs Nk, Nka et le sous-secteur Nlk :

a) **Les aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur** au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir. Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à

maturité, à ce que les façades des caravanes et tentes ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

b) **L'aménagement veillera à répartir les emplacements ou groupes d'emplacements** au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur. Chaque emplacement doit avoir une superficie au moins égale à 125 m<sup>2</sup> ou de 100 m<sup>2</sup> lorsque le stationnement est réalisé à l'extérieur de l'emplacement et regroupé en un nombre limité de points de l'opération.

c) **Les espaces libres de toute construction ou installation** doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales), à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

d) **Les surfaces réservées au stationnement** non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

e) **Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués** par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

##### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# LA ZONE NP

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*La zone NP est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle concerne à la fois la partie du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme et à l'ensemble des milieux naturels de la plus grande valeur et dont une partie est protégée par la zone Natura 2000.*

*C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur sont les plus fortes.*

## SECTION I

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

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention contre les Risques d'Incendie de Forêt** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

### **ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.1. Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article NP 2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

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

**Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement :**

**2.1.** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

**2.2.** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

**2.3.** La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

**2.4.** À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales, forestières et de la chasse ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés et de bovins, les constructions et aménagements exigent la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**2.5.** Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

##### **3.1. Accès**

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

b) Tout accès individuel ou bande d'accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et ne comportera ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

c) Les bandes d'accès devront avoir une longueur inférieure à 50 m.

##### **3.2. Voirie**

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :



- ✓ Voirie classique :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
  - largeur minimale d'emprise : 8 mètres.
- ✓ Voirie intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé) :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
  - largeur minimale d'emprise : 10 mètres.
- ✓ Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et une largeur minimale d'emprise de 6 mètres
- ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8 mètres.
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres
  - ✓ Lorsqu'elles intègrent un système d'absorption d'eau pluviale (fossé), la largeur minimale d'emprise devra être portée à 8,5 mètres.
  - ✓ Une largeur minimale d'emprise de 5 m est admise pour la desserte de deux logements maximum.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'*accessibilité* de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

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

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

## **ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques et industrielles**

a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels.

c) En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès leur réalisation.

#### **4.3. Eaux pluviales**

a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)**

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

#### **6.1. Les constructions devront s'implanter à une distance de :**

- 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 3, RD104 et la RD 207,
- 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD 6<sup>e</sup>1
- 10 m minimum par rapport à l'axe de la RD 104<sup>e</sup>4
- **15 m** par rapport à l'emprise des voies communales publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation automobile, ou par rapport aux limites d'emprise qui s'y substituent.

#### **6.2. Les exceptions**

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,

## **ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m** par rapport aux limites séparatives.

**7.2. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen** à ciel ouvert ou busé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum d'1 m par rapport aux berges du fossé qui se substituent aux limites de la parcelle.

### **7.3. Les exceptions**

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non règlementé.

## **NON REGLEMENTE.ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère des toitures terrasses.

### **10.2. Normes de hauteur**

**La hauteur des constructions** ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage et à **3,1 mètres** à l'égout des toitures à l'acrotère des toitures terrasses.

### **10.3. Les exceptions**

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

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principes**

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment. Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L. 123-1-5 III °2 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint en **annexe**, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

Les constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

**13.2.** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

**13.3.** Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales), à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**ARTICLE NP 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE NP 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# Annexes





# 1. Cahier de prescriptions portant sur les éléments protégés en application de l'article L.151-19 Code de l'Urbanisme

## Fiche n°1

**Adresse :** Maubuisson

**Typologie :** Cabane de résinier

**Datation approximative :** XIXe siècle

**Référence cadastrale :** BH n° 20

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



### Particularités :

Construction ancienne liée à la pratique du gemmage. Relativement basse, elle est réalisée avec un bardage bois (constitué de planches verticales à couvre-joints verticaux étroits) avec un conduit de cheminée externe, réalisé en briques de Brach.

### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel :

- les opérations d'entretien doivent permettre la conservation des murs en bardage bois de teinte foncée, et l'aspect extérieur du conduit de cheminée en briques de Brach.
- Tout rehaussement et nouvelle ouverture doit être proscrit.

## Fiche n°2

**Adresse :** Centre bourg

**Typologie :** moulin

**Datation approximative :**  
XVIIe siècle

**Référence cadastrale :**  
CW n°8

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



### Particularités :

Ancien moulin à vent établi sur une motte féodale qui accueille à sa base une habitation. Il ne possède plus ses ailes. L'ancien point de fixation des ailes a laissé place à une ouverture.

Il y a un fossé entourant la motte et un parc arboré de qualité relativement ouvert, laissant entrevoir le moulin depuis l'espace public.

### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel du moulin :

- les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'aspect extérieur avec des enduits clairs
- Toute nouvelle ouverture doit être proscrite.

Limitier la visibilité des évolutions de l'habitation se trouvant en dessous, Préserver la présence du fossé entourant la motte et maintenir la trame boisée du parc.

### Fiche n°3

**Adresse :**  
Crohot des Cavales

**Typologie :** Maison  
Forestière

**Datation approximative :**  
XIXe siècle

**Référence cadastrale :**  
BP n°4

**Zonage PLU :** N et Nh

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



#### Particularités :

Ancienne maison d'exploitant forestier avec dépendance établit au sein d'un arial. Ces deux bâtiments ont chacun une composition symétrique. Leur façade est d'aspect similaire et présente des appareillages de pierres qui composent les encadrements d'ouvertures et les retours d'angle. Toutefois, le préau relativement bas de la façade principale de la partie habitation vient en modifier la perspective.

#### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des appareillages en pierre.
- Les éventuelles opérations d'extension de la partie habitat devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée ni en rehaussement, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre, enduit clair).
- Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur.
- La construction principale et la dépendance devront être traitées de la même façon afin de garder l'harmonie de cet ensemble.

#### Fiche n°4

**Adresse :**  
Parc de Camin

**Typologie :** bergerie

**Datation approximative :**  
XIXe siècle

**Référence cadastrale :**  
AT n°49

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



#### **Particularités :**

Ancienne bergerie située dans un airial, réalisée principalement avec un bardage bois (constitué de planches verticales à couvre-joints verticaux étroits) de teinte noire sur un soubassement en briques de Brach non enduites. Sa principale caractéristique est la forte pente de son toit qui se prolonge très bas. Hormis l'entrée elle ne comporte pas d'autre ouverture.

#### **Prescriptions particulières :**

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de son bardage bois sur l'extérieur extérieur, ne pas créer de nouvelles ouverture, ni modifier la pente et la longueur de toit.
- Ne pas recouvrir d'enduit les soubassements afin de laisser apparent la brique de Brach

## Fiche n°5

**Adresse :**  
Route du Touate

**Typologie :** bergerie

**Datation approximative :**  
XIXe siècle

**Référence cadastrale :**  
BP n°4

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



### Particularités :

Ancienne bergerie située dans un arial. Elle est réalisée principalement avec un bardage bois (constitué de planches verticales à couvre-joints verticaux étroits) de teinte sombre sur un soubassement en briques de Brach non enduites. Hormis l'entrée elle ne comporte pas d'autre ouverture. Son toit large est à faible pente.

### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de son bardage bois sur l'extérieur extérieur
- Ne pas créer de nouvelle ouverture
- Ne pas recouvrir d'enduit les soubassements afin de laisser apparent la brique de Brach

## Fiche n°6

**Adresse :**  
Sainte Hélène de l'Etang

**Typologie :** bergerie

**Datation approximative :** XIXe siècle

**Référence cadastrale :**  
AB n° 166

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



### Particularités :

Ancienne bergerie située dans un airial. Elle est réalisée principalement en briques de Brach non enduites, Seule la façade de l'entrée n'est pas recouverte d'un bardage bois noire (constitué de planches verticales à couvre-joints verticaux étroits). Hormis l'entrée elle ne comporte pas d'autre ouverture. Son toit large est à faible pente.

### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien ne doivent pas créer de nouvelle ouverture et ne doivent pas recouvrir d'enduit les soubassements et la façade de l'entrée afin de laisser apparent la brique de Brach

## Fiche n°7

**Adresse :**  
Pipeyrous Ouest

**Typologie :** bergerie

**Datation approximative :**  
XIXe siècle

**Référence cadastrale :**  
AE n°70

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



### Particularités :

Ancienne bergerie située dans un arial. Elle est réalisée principalement en briques de Brach non enduites, Elle comporte un rajout de conduit de cheminée qui n'est pas maçonné. Son toit large est à faible pente.

### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien ne doivent pas créer de nouvelle ouverture et ne doivent pas recouvrir d'enduit les façades de l'entrée afin de laisser apparent la brique de Brach

## Fiche n°8

**Adresse :**  
Couyras

**Typologie :** bergerie

**Datation approximative :**  
XIXe siècle

**Référence cadastrale :**  
AD n°251

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



### Particularités :

Ancienne bergerie située dans un airial. Elle est réalisée principalement avec un bardage bois (constitué de planches verticales à couvre-joints verticaux étroits) de teinte sombre sur un soubassement en briques de Brach non enduites. Hormis l'entrée elle ne comporte pas d'autre ouverture. Son toit large est à faible pente.

### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de son bardage bois sur l'extérieur extérieur
- Ne pas créer de nouvelle ouverture
- Ne pas recouvrir d'enduit les soubassements afin de laisser apparent la brique de Brach



## Fiche n°9

**Adresse :**  
Berdillant-Sud

**Typologie :** bergerie

**Datation approximative :**  
XIXe siècle

**Référence cadastrale :**  
AK n°57

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



### Particularités :

Ancienne bergerie située dans un arial. Elle est réalisée principalement avec un bardage bois (constitué de planches verticales à couvre-joints verticaux étroits) de teinte sombre sur un soubassement en briques de Brach non enduites. Hormis l'entrée elle ne comporte pas d'autre d'ouverture. Son toit large est à faible pente.

### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de son bardage bois sur l'extérieur extérieur
- Ne pas créer de nouvelle ouverture
- Ne pas recouvrir d'enduit les soubassements afin de laisser apparent la brique de Brach

## Fiche n°10

**Adresse :**  
Troussas Nord-Est

**Typologie :** bergerie

**Datation approximative :**  
XIXe siècle

**Référence cadastrale :**  
AP n°63

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



### Particularités :

Ancienne bergerie située dans un arial. Elle est réalisée principalement en brique plate non enduites. Hormis l'entrée elle ne comporte pas d'autre d'ouverture. Une partie des supports de la charpente est intégrée à la maçonnerie. Son toit large est à faible pente.

### Prescriptions particulières :

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien ne doivent pas créer de nouvelle ouverture et ne pas recouvrir d'enduit les murs pour laisser apparent les briques plates.

## Fiche n°11

**Adresse :**

Le Pouch

**Typologie :**

Maison forestière

**Datation approximative :**

fin XIXe siècle

**Référence cadastrale :**

BE n°45

**Zonage PLU :** Nh**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)

**Particularités :**

Ancienne maison d'exploitant forestier de plein pied, basse avec un toit à faible pente. Elle possède un préau relativement conséquent positionné sur la façade principale. L'importance de ce dernier participe à l'ordonnancement et à la structuration de la construction.

**Prescriptions particulières :**

Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des appareillages en pierre.
- Les éventuelles opérations d'extension de la partie habitat devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée ni en exhaussement, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre, brique plate, enduit clair).
- Le préau ne devra pas être clos ou fermé par un ou des murs maçonnés.

## Fiche n°12

**Adresse :**  
Queytive

**Typologie :**  
Maison de pêcheur

**Datation approximative :**  
XXe siècle

**Référence cadastrale :**  
AC n°69

**Zonage PLU :** N

**Intérêt patrimonial :**

Moyen  
De qualité  
Elevé (parfois  
exceptionnel)



**Particularités :**

Ancienne maison de pêcheur de plein pied qui a été entièrement réhabilitée récemment.

**Prescriptions particulières :** Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- conserver l'aspect extérieur en bardage ou recouvrir d'un enduit les moellons ou parpaings qui ne doivent pas être apparents,
- ne pas créer d'extension, ni d'ouverture supplémentaire.