

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1.1. . Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

#### LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 A R.151-29

##### 1° Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

##### 2° Habitation

- Logement
- Hébergement

##### 3° Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

##### 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

##### 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### 1.2.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

#### Dans l'ensemble de la zone U

- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées ;
- L'artisanat et commerce de détail implanté hors du secteur exclusif d'implantation commerciale délimité au plan de zonage ;

#### En secteur Ua et sous-secteur Uao1

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des camping-cars et caravanes,

#### En secteur Ub, et sous-secteurs Uao, Uc1 et Uc2

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les commerces et activités de service,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,

#### En secteur Uh

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces et activités de service,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des camping-cars et caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées.

#### En secteur Uy

- Les habitations,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des camping-cars et caravanes

## 1.2.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

### 1.2.2.1. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

#### En secteurs Ua et Ub

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de destination

#### En sous-secteurs Uao et Uao1

Les constructions et installations admissibles, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 1.2.2.2. Conditions particulières relatives à la salubrité et à la prévention des risques et de la protection contre les nuisances

Sont autorisés dans les conditions définies ci-après :

#### En sous-secteurs Ua et Uao1

- Les commerces et activités de service sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables :
  - o soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant,
  - o soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les ICPE sous réserve :
  - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
  - o et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

#### En secteur Uy

- Les constructions et installations admissibles dans la zone sous réserves :
  - o de ne pas porter atteinte au caractère de la zone ;
  - o de ne pas entraîner pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- Les ICPE sous réserve qu'elles ne comportent pas de produits susceptibles de provoquer :
  - o des risques d'explosion,
  - o des émanations gazeuses toxiques ou non,
  - o des risques de pollution des eaux souterraines.

## 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

En sous-secteurs Uao et Uao1, les opérations d'ensemble réalisées devront comporter un minimum de 10% de logements sociaux.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions

Les présentes dispositions s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes ou projetées. Les servitudes de passage doivent être considérées comme de voies privées.

Le recul de la construction imposé depuis les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ou le retrait depuis les limites séparatives latérales ou de fond de terrain, doit être compté depuis la limite de l'unité foncière jusqu'au mur de la façade projeté. En l'absence de mur de façade (par exemple terrasse couverte, préau, hangar sans mur, etc.), le recul est calculé à partir des débords du toit.

##### 2.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

###### Dans l'ensemble de la zone U

Le long des voies classées à grande circulation :

**Hors agglomération**, le long des **RD 108** (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), **RD 211 et RD 1010**, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres routes départementales :

**Hors agglomération**, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

N° Voie	RD 651 <sup>o</sup> et RD108	RD 111, RD 111 <sup>E3</sup> et RD 116	RD 108 <sup>E2</sup>
Catégorie	2	3	4
Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10m de l'axe
Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
  - o d'être située à l'alignement des constructions existantes,
  - o de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
  - o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
  - o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

###### En secteurs Ua et Ub

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- o lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- o lors d'une extension de constructions existantes, dont l'implantation n'est pas à l'alignement ou en recul minimum de 4,00 mètres,
- o pour les annexes et les piscines non couvertes.

### **En sous-secteurs Uao et Uao1**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

### **En sous-secteurs Uc1 et Uc2**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres, sur une profondeur de 16 mètres à partir du recul adopté.

Sur les terrains situés en façade de la RD 108, le recul minimum des constructions s'applique depuis les voies de desserte interne aux quartiers.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- pour les annexes et les piscines non couvertes sous réserve du respect d'un recul de 3,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

### **En secteur Uh**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 6,00 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

La distance entre une limite adossée à une servitude de passage ou une bande d'accès et une construction ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Cette règle s'applique dans le cas de :

- servitudes de passage ou bandes d'accès existantes ou à créer,
- constructions existantes ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions existantes, dont l'implantation est en recul minimum de 5,00 mètres,
- pour les piscines non couvertes.

### **En secteur Uy**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

## **2.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain**

### **Dans l'ensemble de la zone U**

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

### **En secteur Ua**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

### **En secteur Ub**

Les constructions doivent être implantées

- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite latérale. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites latérales, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

### **En sous-secteurs Uao et Uao1**

Les constructions doivent être mitoyennes d'un côté et édifiées à une distance minimale de 3,00 mètres de la limite séparative latérale restante.

### **En sous-secteur Uc1**

Les constructions doivent être :

- mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites latérales,
- et implantées à plus de 15,00 mètres des limites de fond de terrain.

Une implantation différente est admise :

- pour l'extension d'une construction existante,
- pour les annexes et les piscines, sous réserve du respect d'un recul de 5,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain. Ce recul minimal ne s'applique pas :
  - pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>
  - ou lorsque l'emprise totale de toutes les annexes n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### **En sous-secteur Uc2**

Les constructions doivent être :

- édifiées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites latérales,
- et implantées à plus de 20,00 mètres des limites de fond de terrain.

Une implantation différente est admise :

- pour l'extension d'une construction existante,
- pour les annexes et les piscines, sous réserve du respect d'un recul de 5,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain. Ce recul minimal ne s'applique pas :
  - pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>
  - ou lorsque l'emprise totale de toutes les annexes n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### **En secteur Uh**

Les constructions doivent être :

- édifiées à une distance minimale de 8,00 mètres des limites latérales,
- et implantées à plus de 25,00 mètres des limites de fond de terrain.

### **En secteur Uy**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.

#### **2.1.1.3. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

**En secteur Ub**, le long du Saucats et de ses affluents, dans une bande de 30,00 mètres (calculée depuis le haut de la berge), la réalisation des constructions est conditionnée à une étude d'impact.

Une implantation différente est admise sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

#### **2.1.1.4. Implantation des constructions par rapport aux boisements de résineux**

L'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20,00 mètres des peuplements de résineux. Cette distance est portée à 30,00 mètres pour les ICPE soumises à déclaration ou autorisation, représentant un risque particulier d'incendie ou d'explosion

### **2.1.2. Emprise au sol**

*L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- **en secteur Ua**, 60% de la superficie de la parcelle concernée.
- **en sous-secteurs Uao et Uao1**, 40% de la superficie de la parcelle concernée.
- **en secteurs Ub, Uh**, 30% de la superficie de la parcelle concernée.
- **en secteur Uy**, 50% de la superficie de la parcelle concernée.

**En sous-secteur Uc1 et Uc2**, au delà d'une profondeur de 16,00 mètres à partir du recul adopté, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie restante de la parcelle, sous réserve du respect d'un recul de 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### **2.1.3. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **en secteur Ua**, 7,50 mètres à l'égout du toit,
- **en sous-secteurs Uao et Uao1**, 7,50 mètres à l'égout du toit,
- **en secteurs Ub et Uh, et sous-secteur Uc1**, 6,00 mètres à l'égout du toit,
- **en sous-secteur Uc2**, 4,50 mètres à l'égout du toit,
- **en secteur Uy**, 12,00 mètres à l'égout du toit.

**Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux dispositions édictées ci-dessus, une hauteur différente est admise.** Toutefois, en cas de travaux ou de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, cette hauteur ne peut excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres

**Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics**

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion paysagère des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

#### Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uy

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

#### En secteur Uy

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

### 2.2.2. Caractéristiques des toitures

- **Constructions nouvelles**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés. Les ouvertures en toiture sont obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

**Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.**

- **Constructions nouvelles destinées aux activités artisanales**

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

**En secteur Uy**, les pentes des toits ne peuvent excéder 35 %. Les pentes faibles ou nulles seront masquées par des acrotères.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux utilisés doivent être de couleur sombre (brun, gris ou noir).

Les ouvrages en toiture doivent être reculés des façades.

- **Constructions existantes et agrandissement**

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Lors la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, des matériaux différents pourront être admis.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes. L'orientation du faîtage est libre.



### 2.2.3. Caractéristiques des façades et épidermes

#### Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uy

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

#### En secteur Uy

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Le blanc pur est interdit.

### 2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

En secteur Uy, seules les familles de couleur suivantes sont autorisées :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

### 2.2.5. Caractéristiques des clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les matériaux destinés à être revêtus d'un enduit doivent l'être.

#### Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uy

- **En bordure de la voie ou de l'emprise publique**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

- **En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

### **En secteur Uy**

Les clôtures doivent être simples, en grillage de couleur verte. La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

## **2.2.6. Protection du patrimoine bâti**

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Plantation et aménagement paysager**

L'organisation spatiale des espaces non bâtis et des abords des constructions doit tenir compte des composantes paysagères existantes (topographie, plantation existantes, cheminements, cours d'eau, etc.) et être pensée en harmonie avec ces éléments.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou le cas échéants remplacées. Chaque arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Dans le cadre d'aménagement paysager et de plantation, les essences préconisées sont les suivantes :

- **Arbres** : Aulnes glutineux (*Alnus glutinosa*) ; Bouleau verruqueux (*Betula pendula* Roth. X) ; Chêne tauzin (*Quercus pyrenaia*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*) ; Châtaignier (*Castanea sativa*) ; Orme champêtre (*Ulmus campestris* L.) ; Pin maritime (*Pinus pinaster*) ; Saules (*Salix*).
- **Arbustes et arbrisseaux** : Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus* L.) ; Arbusier (*Arbutus unedo* L.) ; Bourdaine (*Rhamnus*) ; Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea* L.) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Genévrier commun (*Juniperus communis*) ; Houx (*Ilex aquifolium* L.) ; Noisetier (*Coryllus avellana* L.) ; Prunellier (*Prunus spinosa* L.) ; Sureau noir (*Sambucus nica* L.) ; Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare* L.).
- **Plantes basses** : Bruyère cendrée (*Erica cinerea*) ; Bruyère vagabonde (*Erica vagans*) ; Bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*) ; Callune (*Calluna vulgaris* L.) ; Ciste à feuilles de sauge (*Erica tetralix*) ; Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum* L.) ; Lierre (*Hedera helix* L.).

Les aménagements paysagers mis en œuvre devront s'inscrire dans la continuité de la Charte de paysage de la communauté de communes de Montesquieu.

### **2.3.2. Aménagements des surfaces libres**

*Les surfaces libres non imperméabilisées correspondent à la surface du terrain libre de toute construction, y compris enterrées, installation et aménagement conduisant à supprimer toute capacité naturelle d'infiltration du sol (exemple : aménagements de voiries et les surfaces de stationnements imperméabilisées).*

*Ainsi, les surfaces libres non imperméabilisées peuvent être composées de surfaces en pleine terre plantées et de surfaces semi-perméables favorables à l'infiltration des eaux.*

### **Dans l'ensemble de la zone**

Pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique selon les principes prévus à l'annexe 4 du présent règlement intitulée «Le débroussaillage ».

### **Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Uh et Uy**

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

Dans les opérations d'ensemble, les surfaces libres non imperméabilisées doivent comporter au moins 10% d'espaces verts, dont la moitié devant être d'un seul tenant. Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être aménagé.

### **En secteur Uh**

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 50% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

### **En secteur Uy**

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

Ces espaces libres doivent être habillés d'une végétation tapissante d'aspect rustique et plantés d'un bouquet d'arbres et/ou d'arbustes.

## **2.3.3. Aménagements des marges de recul et des limites**

### **Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Ua et Uy, et sous-secteur Uao :**

Les marges de recul inférieures ou égales à 5 mètres doivent être plantées.

Les haies ou limites plantées entre deux parcelles bâties ne doivent pas dépasser 1,80 mètre tant en façade que sur les parties latérales et en fond de parcelles.

### **En secteur Uy**

Les implantations bâties doivent être masquées par un écran de végétation épaisse, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, mêlant espèces à feuilles caduques et persistantes.

## **2.3.4. Aménagement des espaces affectés au stationnement et voiries**

### **Dans l'ensemble de la zone U**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

### **Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uy**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements.

### **En secteur Uy**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, pour 4 emplacements créés. Ces plantations seront libres sur la surface affectée au stationnement. Les aires de stationnement doivent être masquées par un écran de végétation épaisse, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, mêlant espèces à feuilles caduques et persistantes.

## **2.3.5. Protection du patrimoine végétal**

Sans objet

## 2.4. Stationnements

### 2.4.1. Stationnements automobiles

*Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.*

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Les normes de stationnement définies ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, une place de stationnement sera exigée par logement.

Hors les cas précisés aux deux alinéas précédents, lors de toute opération de construction, il est exigé :

#### En sous-secteur Uao1

- pour les constructions à destination **d'habitation** : 1 places de stationnement pour un logement créé ;
- pour les constructions à destination **de commerce et activités de services, hors d'hébergement hôtelier et touristique** : au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à destination **d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, d'équipements collectifs et services publics** : au moins 1 place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### En secteur Ub et Uh, et sous-secteurs Uao, Uc1 et Uc2

2 places de stationnement pour un logement créé.

Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il doit être aménagé 1 place de stationnement visiteur pour trois logements. Les stationnements visiteurs doivent être répartis sur l'ensemble de l'opération.

#### En secteur Uy

- pour les constructions à destination **commerciale** : au moins 1 place par tranche 25m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à destination **artisanale et industrielle** : au moins 1 place par tranche 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors espaces de stationnement des camions et divers véhicules utilitaire) ;
- pour les constructions à destination de **bureau** : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 25% de la surface de plancher (hors réserve).

Les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

### 2.4.2. Stationnement deux roues

#### Dans l'ensemble de la zone U, hors secteurs Uh

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

*La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.*

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 fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et sa longueur sera inférieure à 40 mètres.

Afin de permettre l'engagement des véhicules et équipes de secours, les équipements, mobiliers ou dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes doivent répondre aux principes énoncés dans l'annexe 3 du présent règlement intitulée « dispositifs de restriction ».

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins incendies et de secours. Les accès, sur la voie publique, des parcs stationnement des opérations d'ensemble, doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les routes départementales pourront être refusés ou n'être qu'acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

**Hors agglomération**, les nouveaux accès sur les routes départementales classées en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories (RD108, RD211, RD651 et RD1010) sont interdits. Dans les zones déjà bâties, des nouveaux accès pourront être acceptés sous réserve de ne pas conduire à une extension linéaire de l'urbanisation existante. Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, des conditions particulières pourront toutefois être imposées.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie (RD10E2, RD111, RD11E3 et RD116) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais également répondre aux besoins des véhicules du service public de collecte des déchets.

Afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les voies doivent répondre aux caractéristiques des voies « engins » et voies « échelles » telles qu'énoncées dans les annexes 1 et 2 du présent règlement intitulées « voies engins » et « voies échelles ».

**Au contact des espaces non agricoles** (forêts, landes, bois, friches), pour garantir l'accès au véhicule de secours, les voies doivent être dotées d'une bande roulante d'au moins 4,00 mètres et accompagnées d'accotements d'1,00 mètre de large hors fossés. A cette fin, des accès normalisés doivent également être prévus tous les 500 mètres.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, il peut être admis des voies en impasse. Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

#### **En sous-secteur Uao et Uao1:**

Les principes d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées devront être assurés selon les principes définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation

## **3.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique**

### **3.2.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un clapet anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **3.2.2. Assainissement des eaux usées**

#### **Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uh**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par une canalisation souterraine.

L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **En secteur Uh**

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux.

### **3.2.3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **3.2.4. Communication numérique**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.