



DCM lançant la révision :	16/12/2001
Projet arrêté :	14/09/2006
Projet approuvé :	18/10/2007
Modification n°1 du PLU :	26/06/2008
Modification n°2 du PLU :	29/04/2010
Modification n°3 du PLU :	20/09/2017
Modification simplifiée n°1 :	21/03/2013
Modification simplifiée n°2 :	11/07/2014
Modification simplifiée n°3 :	30/03/2015
Modification simplifiée n°4 :	27/06/2016

# PLU de PAUILLAC

## ***Règlement***

20 septembre 2017 – Règlement intégrant les modifications n°1, 2 et 3 et les modifications simplifiées n°1, 2 et 3

1

## **SOMMAIRE**

<b><u>Titre 1 : dispositions générales</u></b>	<b>3</b>
<b><u>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines</u></b>	<b>6</b>
Zone UA	7
Zone UB	11
Zone UC	15
Zone UD	20
Zone UE	24
Zone UX	27
<b><u>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u></b>	<b>31</b>
Zone 1AU	32
Zone 2AU	38
<b><u>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole</u></b>	<b>40</b>
<b><u>Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle</u></b>	<b>44</b>

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1 : Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Pauillac.

**Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- les articles L421-1 à L421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L130-1 et s. du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés
- les articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L410-1 et R 410-1 et s. du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L443-1 et R443-1 et s. du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
  - o le Droit de Prémption Urbain
  - o les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité

Pour mémoire :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles L441-1 et R441-1 du Code de l'Urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R442-1 et s. du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

**Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- urbaines => UA, UB, UC, UE, UX
- à urbaniser => 1AU, 2AU,
- agricoles => A,
- naturelles => N,

Dans chacune de ces zones, s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à un risque identifié dans un Plan de Prévention des Risques auquel tout pétitionnaire devra se référer lors de projets d'extension ou de construction,

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- les éléments de patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5 : Protection du patrimoine archéologique**

Toutes les demandes d'utilisation du sol situées dans le champ d'une zone archéologique seront en raison de l'intérêt historique et archéologique soumises au visa du Conservateur Régional de l'Archéologie.

#### **Article 6 : Nuisances sonores**

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral n°99 1240 du 6 mai 1999 portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage.

#### **Article 7 : Permis de démolir (L 430.1)**

Le permis de démolir est exigé sur la totalité du territoire communal. Il est donc rendu obligatoire dans toutes les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles de Pauillac.

#### **Article 8 : Reconstruction après sinistre (L.111-3)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et 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.

#### **Article 9 : Plan de Prévention du Risque Inondation**

Il est rappelé que la commune est soumise au risque inondation. Les aléas de celui-ci varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à ce risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation. En tout état de cause, lorsque les règles du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Prévention des Risques divergent, c'est la règle la plus contraignante des deux documents qui s'impose.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

<b>ZONE UA</b>
----------------

**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond au centre ancien de Pauillac et à ses extensions, sa vocation est résidentielle et commerciale.

On distingue cinq secteurs :

- UAa qui comprend le centre ancien
- UAb qui correspond au développement urbain plus récent
- UAc qui correspond au périmètre de restructuration urbaine
- UAap qui correspond à la partie du centre ancien située le long des quais (zone proche du rivage au titre de la Loi Littoral)
- UAbp qui correspond au développement urbain plus récent (au Nord et au Sud) située le long des quais (zone proche du rivage au titre de la Loi Littoral)

L'indice « p » indique que le secteur est situé en « espace proche du rivage » au sens de la Loi Littoral.

**Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations et les travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

**Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 mais situées dans des secteurs tramés en zone de risque doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.
- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sont admises sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension des bâtiments agricoles existants est admise sous réserve que la SHOB créée ne soit pas deux fois supérieure à la SHOB existante (extension inférieure au doublement).

**Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et**

**d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

**Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

## 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

## 2) Assainissement

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

*Eaux usées*

Le réseau collectif d'évacuation existe.

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

## 3) Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies dans les secteurs UAa, Uaap, UAc et UAbp.
- Dans le secteur UAb, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

**Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Si la largeur du terrain est inférieure à 15 m, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.
- Si la largeur du terrain est supérieure à 15 m, les constructions doivent être édifiées sur une des deux limites séparatives au moins.



En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

**Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions**

*Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions est limitée à 13 m maximum à l'égout du toit pour les constructions implantées dans une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- La hauteur des constructions est limitée à 18 m maximum à l'égout du toit pour les constructions implantées au-delà de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

En fonction de leurs caractéristiques techniques (pylônes, antennes,...), les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures.

**Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

*Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

*Façades :*

- Les parties maçonnées doivent être traitées dans les tons proches des couleurs de la pierre naturelle (ton pierre, gris,...). Le blanc, le blanc cassé et les couleurs agressives (telles que le rouge, le jaune or, le vert foncé, le bleu marine,...) sont interdites.
- La multiplication d'ouvertures différentes sur une même façade est interdite
- Les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire,...) ne peuvent être employés à nu

**Toitures :**

- La couverture des toitures sera réalisée soit :
  - o en tuiles canal ou romanes de teinte claire mélangée,
  - o en ardoise.
- Les toitures terrasses sont autorisées
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée dès lors qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture (pose semblable à des fenêtres de toit)

**Menuiseries :**

Les menuiseries devront respecter l'ordonnancement des façades et seront plus hautes que larges.

**Clôtures :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur maximale des clôtures sur voie est fixée à 1,50 m, celle en limite séparative est fixée à 2,00 m.

**Véranda :**

- Paroi : la menuiserie sera de la même couleur que celle de la construction principale existante ou à venir
- Toiture : le matériau de couverture sera soit identique à celui de la paroi (verre) soit identique à celui de la construction principale existante ou à venir (tuiles). Toutefois, il peut être toléré un matériau de substitution plat, transparent ou translucide.

**Annexes et abris de jardin :**

Les annexes et abris de jardin seront implantés de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

**Article UA 12 : Le stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les établissements recevant du public, les constructions et installations à caractère commercial ou d'intérêt général (cabinet médical,...).
- Il sera exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue dans les conditions fixées à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des dispositions réglementaires correspondantes (article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations**

Non réglementé

**Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à :

- 1 pour les constructions à usage d'habitation
- 2 pour les constructions à usage commercial
- 3 pour les constructions à usage mixte (commerce et habitation).

En secteur UAc, le COS n'est pas réglementé.

## ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone limitrophe du centre ancien correspond à des extensions plus récentes. Zone urbaine moins dense principalement résidentielle composée de 2 secteurs : UBa et UBp. L'indice « p » indique que le secteur est situé en « espace proche du rivage » au sens de la Loi Littoral.

### **Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations et les travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

### **Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 mais situées dans des secteurs tramés en zone de risque doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.
- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sont admises sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension des bâtiments agricoles existants est admise sous réserve que la SHOB créée ne soit pas deux fois supérieure à la SHOB existante (extension inférieure au doublement).

### **Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

**Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

## 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

## 2) Assainissement

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

*Eaux usées*

## UBa :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne

Dans les zones prévues à terme en assainissement collectif au regard du Schéma Directeur d'Assainissement, les constructions et aménagements devront prévoir des dispositions pour se raccorder au réseau public dès que celui-ci sera fonctionnel.

Pour les lotissements, il pourra être demandé l'installation d'un réseau interne de type séparatif, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

## UBp :

Le réseau collectif d'évacuation existe.

Le branchement à un au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

## 3) Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

**Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 3 m.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

**Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions à usage d'habitation non-contigües, une distance d'au moins 4 m est imposée.

**Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions***Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions est limitée à 5,50 m à l'égout du toit.

En fonction de leurs caractéristiques techniques (pylônes, antennes,...), les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures.

**Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

*Façades :*

- Les parties maçonnées doivent être traitées dans les tons proches des couleurs de la pierre naturelle (ton pierre, gris, ...). Le blanc, le blanc cassé et les couleurs agressives (telles que le rouge, le jaune or, le vert foncé, le bleu marine,...) sont interdites.
- La multiplication d'ouvertures différentes sur une même façade est interdite
- Les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire, ...) ne peuvent être employés à nu

*Toitures :*

- La couverture des toitures sera réalisée soit :

- en tuiles canal ou romanes de teinte claire mélangée,
- en ardoise
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée dès lors qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture (pose semblable à des fenêtres de toit)
- Les toitures terrasses sont autorisées

#### **Clôtures**

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur maximale des clôtures sur voie est fixée à 1,50 m, celle en limite séparative est fixée à 2,00 m.

#### **Véranda :**

- Paroi : la menuiserie sera de la même couleur que celle de la construction principale existante ou à venir
- Toiture : le matériau de couverture sera soit identique à celui de la paroi (verre) soit identique à celui de la construction principale existante ou à venir (tuiles). Toutefois, il peut être toléré un matériau de substitution plat, transparent ou translucide.

#### **Article UB 12 : Le stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les établissements recevant du public, les constructions et installations à caractère commercial ou d'intérêt général (cabinet médical,...).
- Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue dans les conditions fixées à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des dispositions réglementaires correspondantes (article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### **Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées. Le nombre d'arbres présent sur l'aire de stationnement (ou à proximité) sera au moins égal à 1 par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.
- Dans les opérations générant plus de 3 logements, une superficie équivalente à 15 % de l'unité foncière d'origine, sera aménagée en espaces libres communs et plantés.

#### **Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

<b>ZONE UC</b>
----------------

**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à des constructions à usage d'habitation individuelle ou collective.

Elle est composée de 4 secteurs : UCa, UCb, UCc et UCp. L'indice « p » indique que le secteur est situé en « espace proche du rivage » au sens de la Loi Littoral.

**Article UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations et les travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Dans le secteur inondable les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions ou installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur tel que défini sur le plan graphique.

**Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 mais situées dans des secteurs tramés en zone de risque doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.
- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sont admises sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension des bâtiments agricoles existants est admise sous réserve que la SHOB créée ne soit pas deux fois supérieure à la SHOB existante (extension inférieure au doublement).

**Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

**Article UC 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

## 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

## 2) Assainissement

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

*Eaux usées*

UCa, UCc et UCp :

Le réseau collectif d'évacuation existe.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

UCb :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne

Dans les zones prévues à terme en assainissement collectif au regard du Schéma Directeur d'Assainissement, les constructions et aménagements devront prévoir des dispositions pour se raccorder au réseau public dès que celui-ci sera fonctionnel.

Pour les lotissements, il pourra être demandé l'installation d'un réseau interne de type séparatif, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

## 3) Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au 20 septembre 2017 – Règlement intégrant les modifications n°1, 2 et 3 et les modifications simplifiées n°1, 2 et 3



fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

### **Article UC 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 3 m.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

### **Article UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions**

#### *Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 7 m en UCb et UCp,
- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 12 m en UCc,
- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses est fixée à 14 m en UCa.

En fonction de leurs caractéristiques techniques (pylônes, antennes,...), les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures. »

### **Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### *Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

#### *Façades :*

- Les parties maçonnées doivent être traitées dans les tons proches des couleurs de la pierre naturelle (ton pierre, gris, ...). Le blanc, le blanc cassé et les couleurs agressives (telles que le

20 septembre 2017 – Règlement intégrant les modifications n°1, 2 et 3 et les modifications simplifiées n°1, 2 et 3

rouge, le jaune or, le vert foncé, le bleu marine,...) sont interdites.

- La multiplication d'ouvertures différentes sur une même façade est interdite
- Les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire,...) ne peuvent être employés à nu

#### Toitures :

- La couverture des toitures sera réalisée soit :
  - o en tuiles canal ou romanes de teinte claire mélangée,
  - o en ardoise
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée dès lors qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture (pose semblable à des fenêtres de toit). Toutefois, l'implantation de façon inclinée de panneaux solaires ou photovoltaïques est permise sur les toitures terrasses uniquement. Dans ce cas, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur maximale des clôtures sur voie est fixée à 1,50 m et 2,00 m en limite séparative.

#### Véranda :

- Paroi : la menuiserie sera de la même couleur que celle de la construction principale existante ou à venir
- Toiture : le matériau de couverture sera soit identique à celui de la paroi (verre) soit identique à celui de la construction principale existante ou à venir (tuiles). Toutefois, il peut être toléré un matériau de substitution plat, transparent ou translucide.

#### Annexes et abris de jardin

- Les annexes et abris de jardin seront implantés en retrait des limites et de manière à n'être pas vus depuis le domaine public

### **Article UC 12 : Le stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les établissements recevant du public, les constructions et installations à caractère commercial ou d'intérêt général (cabinet médical, ...).
- Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue dans les conditions fixées à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des dispositions réglementaires correspondantes (article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **Article UC 13 : Les espaces libres et les plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées. Le nombre d'arbres présent sur l'aire de

stationnement (ou à proximité) sera au moins égal à 1 par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

- Dans les opérations générant plus de 3 logements, une superficie équivalente à 10% de l'unité foncière d'origine sera aménagée en espaces libres communs et plantés.

#### **Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone constitue une partie des extensions urbaines de Pauillac organisées sous forme de hameaux. Elle est constituée de constructions en lien avec les activités viticoles, elle intègre les Domaines viticoles de Pauillac. La zone UD comprend un secteur UDp considéré comme « proche du rivage » au sens de la Loi Littoral.

#### **Article UD 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

20 septembre 2017 – Règlement intégrant les modifications n°1, 2 et 3 et les modifications simplifiées n°1, 2 et 3

- Les installations et les travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

### **Article UD 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD1 mais situées dans des secteurs tramés en zone de risque doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.
- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sont admises sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **Article UD 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins,
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

### **Article UD 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### 2) Assainissement

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

##### *Eaux usées*

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement

autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne

Dans les zones prévues à terme en assainissement collectif au regard du Schéma Directeur d'Assainissement, les constructions et aménagements devront prévoir des dispositions pour se raccorder au réseau public dès que celui-ci sera fonctionnel.

Pour les lotissements, il pourra être demandé l'installation d'un réseau interne de type séparatif, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

### 3) Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article UD 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article UD 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

## **Article UD 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 3 m.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

## **Article UD 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article UD 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article UD 10 : La hauteur maximale des constructions**

### *Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et

jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout du toit est fixée à 7 m.

En fonction de leurs caractéristiques techniques (pylônes, antennes,...), les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures.

### **Article UD 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### *Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

#### *Façades :*

- Les parties maçonnées doivent être traitées dans les tons proches des couleurs de la pierre naturelle (ton pierre, gris, ...). Le blanc, le blanc cassé et les couleurs agressives (telles que le rouge, le jaune or, le vert foncé, le bleu marine,...) sont interdites.
- La multiplication d'ouvertures différentes sur une même façade est interdite
- Les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire,...) ne peuvent être employés à nu

#### *Toitures :*

- La couverture des toitures sera réalisée soit :
  - o en tuiles canal ou romanes de teinte claire mélangée,
  - o en ardoise
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée dès lors qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture (pose semblable à des fenêtres de toit)
- Les toitures terrasses sont autorisées

#### *Clôtures*

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m sur voie et 2,00 en limite.

#### *Véranda :*

- Paroi : la menuiserie sera de la même couleur que celle de la construction principale existante ou à venir
- Toiture : le matériau de couverture sera soit identique à celui de la paroi (verre) soit identique à celui de la construction principale existante ou à venir (tuiles). Toutefois, il peut être toléré un matériau de substitution plat, transparent ou translucide.

### **Article UD 12 : Le stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les établissements recevant du public, les constructions et installations à caractère commercial ou d'intérêt général (cabinet médical, ...).
- Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche

de 80 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

- Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue dans les conditions fixées à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des dispositions réglementaires correspondantes (article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### **Article UD 13 : Les espaces libres et les plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les opérations générant plus de 3 logements, une superficie équivalente à 10% de l'unité foncière d'origine sera aménagée en espaces libres communs et plantés.

#### **Article UD 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **ZONE UE**

#### ***CARACTERE DE LA ZONE***

Zone destinée à recevoir les équipements publics, commerciaux et de services. Cette zone comprend un secteur UEp, « proche du rivage » au sens de la Loi Littoral.

#### **Article UE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations et les travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

### **Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 mais situées dans des secteurs tramés en zone de risque doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.
- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sont admises sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

### **Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### 2) Assainissement

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

##### *Eaux usées*

Le réseau collectif d'évacuation existe.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

#### 3) Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.



**Article UE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

**Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- f Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10 m.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

**Article UE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions**

*Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 10 m.

En fonction de leurs caractéristiques techniques (pylônes, antennes,...), les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures.

**Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

*Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

**Article UE 12 : Le stationnement**

Non réglementé

**Article UE 13 : Les espaces libres et les plantations**

Non réglementé

**Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## ZONE UX

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone principalement destinée à l'accueil des activités industrielles et artisanales, ainsi qu'aux activités annexes qui y sont liées.

La zone comprend trois secteurs situés en « espaces proches du rivage » :

- Uxap secteur à vocation artisanale,
- Uxbp secteur à vocation commerciale,
- Uxcp secteur à vocation industrielle

### **Article UX 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations et les travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Article UX 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX1 mais situées dans des secteurs tramés en zone de risque doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements

### **Article UX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

#### **Article UX 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

###### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

###### *Eaux usées*

UXap et UXbp :

Le réseau collectif d'évacuation existe.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

###### UXcp:

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne

Dans les zones prévues à terme en assainissement collectif au regard du Schéma Directeur d'Assainissement, les constructions et aménagements devront prévoir des dispositions pour se raccorder au réseau public dès que celui-ci sera fonctionnel.

Pour les lotissements, il pourra être demandé l'installation d'un réseau interne de type séparatif, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

##### 3) Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **Article UX 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article UX 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

**Article UX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

**Article UX 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article UX 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article UX 10 : La hauteur maximale des constructions***Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus.

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 18 m.

En fonction de leurs caractéristiques techniques (pylônes, antennes, silos...), les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics ou équipements techniques nécessaires à l'activité peuvent observer des hauteurs supérieures.

**Article UX 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

*Façade :*

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés... est interdit.

*Clôtures*

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades et clôtures existantes.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

**Article UX 12 : Le stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations

doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Il sera exigé pour les constructions à usage d'activités, 1 place de stationnement minimum pour 80 m<sup>2</sup> de SHOB.

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue dans les conditions fixées à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des dispositions réglementaires correspondantes (article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### **Article UX 13 : Les espaces libres et les plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces créés par les marges de recul doivent être plantés de haies vives.

#### **Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONE 1AU

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser.

20 septembre 2017 – Règlement intégrant les modifications n°1, 2 et 3 et les modifications simplifiées n°1, 2 et 3

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- 1AUa exclusivement réservé à vocation d'habitat
- 1AUxp exclusivement réservé à vocation industrielle
- 1AUp à vocation d'habitat dans des espaces considérés comme « proches du rivage »

### **Article 1AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toutes les zones :

- Les installations et les travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4.13 du Code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En zone 1AUa et 1AUp :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En zone 1AUxp :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

### **Article 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 mais situées dans des secteurs tramés en zone de risque doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.



**Article 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

**Article 1AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

*Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

*Eaux usées*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

1AUa et 1AUb :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

1AUc :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne

Dans les zones prévues à terme en assainissement collectif au regard du Schéma Directeur d'Assainissement, les constructions et aménagements devront prévoir des dispositions pour se raccorder au réseau public dès que celui-ci sera fonctionnel.

Pour les lotissements et opérations d'aménagement, il pourra être demandé l'installation d'un réseau interne de type séparatif, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

### 3) Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **Article 1AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 1AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- En secteur 1AUXp, tous points de construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts devront être à une distance horizontale de la limite des emprises publiques égale à l'altitude de ce point et au moins égale à 15 m.
- Dans les autres secteurs, les constructions seront implantées avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

#### **Article 1AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1AUa et 1AUb :

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum.

1AUXp

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

#### **Article 1AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions à usage d'habitation non-contiguës, une distance d'au moins 4 m en 1AUa et 1AUb.

Sans objet en 1AUXp

#### **Article 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

En secteur 1AUXp, le CES est fixé à 0,35.

Non réglementé pour les autres secteurs

**Article 1AU 10 : La hauteur maximale des constructions***Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**1AUa et 1AUup :**

- La hauteur des constructions est limitée à 5,50 m à l'égout du toit.

**1AUxp :**

- La hauteur des constructions à usage industriel n'est pas limitée dans la mesure où la hauteur résulte d'impératifs techniques
- La hauteur des autres constructions ou parties de construction est limitée à 8,60 m au faîtage et 6,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En fonction de leurs caractéristiques techniques (pylônes, antennes,...), les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures.

**Article 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***Dispositions générales*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUup :***Façades :*

- Les parties maçonnées doivent être traitées dans les tons proches des couleurs de la pierre naturelle (ton pierre, gris,...). Le blanc, le blanc cassé et les couleurs agressives (telles que le rouge, le jaune or, le vert foncé, le bleu marine,...) sont interdites.
- La multiplication d'ouvertures différentes sur une même façade est interdite
- Les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire,...) ne peuvent être employés à nu

*Toitures :*

- La couverture des toitures sera réalisée soit :
  - o en tuiles canal ou romanes de teinte claire mélangée,
  - o en ardoise
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée dès lors qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture (pose semblable à des fenêtres de toit)
- Les toitures terrasses sont autorisées

*Clôtures*

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m sur voie et 2,00 m en limite séparative.

**Véranda :**

- Paroi : la menuiserie sera de la même couleur que celle de la construction principale existante ou à venir
- Toiture : le matériau de couverture sera soit identique à celui de la paroi (verre) soit identique à celui de la construction principale existante ou à venir (tuiles). Toutefois, il peut être toléré un matériau de substitution plat, transparent ou translucide.

**Dans le secteur 1AUxp :****Façade :**

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés... est interdit.

**Toitures :**

- L'implantation de panneaux solaires est autorisée dès lors qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture
- Les toitures terrasses sont autorisées

**Clôtures**

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

**Article 1AU 12 : Le stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**1AUa et 1AUp :**

- Il sera exigé 1 place de stationnement 80 m<sup>2</sup> de SHON et au minimum 1 place par logement.

**1AUxp :**

- Les zones de stationnement seront implantées en arrière des lots.
- Un nombre de place équivalent à 10 % ou limité à 10 places pourra être implanté (en limite séparative)
- Elles seront paysagées avec 1 arbre pour 4 places
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON, au-dessus de 60 m<sup>2</sup>
- Pour les établissements industriels de moins de 1000m<sup>2</sup> de SHON, il sera exigé 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les établissements industriels de plus de 1000 m<sup>2</sup> de SHON, il sera exigé 1 place minimum pour 400 m<sup>2</sup> de SHON

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue dans les conditions fixées à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des dispositions réglementaires correspondantes (article R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**Article 1AU 13 : Les espaces libres et les plantations**

20 septembre 2017 – Règlement intégrant les modifications n°1, 2 et 3 et les modifications simplifiées n°1, 2 et 3

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les seuls secteurs 1AUa et 1AUp :

Les aires de stationnement doivent être plantées. Le nombre d'arbres présent sur l'aire de stationnement (ou à proximité) sera au moins égal à 1 par tranche de 50<sup>2</sup> de surface de stationnement.

- Dans les opérations générant plus de 3 logements, une superficie équivalente à 10% de l'unité foncière d'origine, sera aménagée en espaces libres communs et plantés.

Dans le secteur 1Aupx :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de plancher à construire à usage artisanal, d'entrepôt, de service.
- Chaque lot comportera 20% d'espace libres aménagés par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses
- Les parvis d'accès seront traités avec soin (type dalles structurantes)

#### **Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **ZONE 2AU**

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur 2AUxp destiné à accueillir des constructions à vocation économique en lien avec les infrastructures portuaires (extension des zones existantes).

La zone n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par modification ou révision de PLU.

**Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

**Article 2AU 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sous réserve qu'elles ne génèrent pas une SHOB supérieure à 30 % de la SHOB existante et qu'elles n'obèrent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les extensions de constructions existantes situées dans des secteurs tramés en zone de risque doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

**Article 2AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

**Article 2AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

Non réglementé.

**Article 2AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 2AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

**Article 2AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

**Article 2AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 2AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU 10 : La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**Article 2AU 12 : Le stationnement**

Non réglementé.

**Article 2AU 13 : Les espaces libres et les plantations**

Non réglementé.

**Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

### **ZONE A**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et viticole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole et viticole. Cette zone comprend deux secteurs Aa et Ab ainsi qu'un secteur indicé « p », proche du rivage.



**Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
  - à l'habitation non liée à l'exploitation
  - à l'hébergement hôtelier
  - aux bureaux
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, hippodromes, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art.R.443-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.

**Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores pour le voisinage et qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations nouvelles doivent être nécessaires :
  - soit à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers.
  - soit aux services publics ou à l'intérêt collectif .
- Dans le secteur inondable les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages qui ne peuvent pas être implantés ou réalisés hors de ce secteur devront ne pas aggraver et si possible favoriser le libre écoulement des eaux, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

**Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent,
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

**Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

1) Alimentation en eau potable

20 septembre 2017 – Règlement intégrant les modifications n°1, 2 et 3 et les modifications simplifiées n°1, 2 et 3

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

## 2) Assainissement

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

### *Eaux usées*

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne

Dans les zones prévues à terme en assainissement collectif au regard du Schéma Directeur d'Assainissement, les constructions et aménagements devront prévoir des dispositions pour se raccorder au réseau public dès que celui-ci sera fonctionnel.

## 3) Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

### **Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

### **Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, une distance d'au moins 4 m est imposée.

**Article A 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article A 10 : La hauteur maximale des constructions**

*Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les seuls secteurs Ap et Ab, la hauteur des constructions est strictement limitée à 3 m à l'égout du toit.

**Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé

**Article A 12 : Le stationnement**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article A 13 : Les espaces libres et les plantations**

- Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## ZONE N

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

La zone N présente les sous-secteurs suivants :

- Nr , espace naturel remarquable au sens de la Loi Littoral
- Nr100, espace naturel remarquable situé dans la bande des 100 m
- Np, espace naturel proche du rivage
- NI, zone naturelle en secteur urbain
- N100, espace portuaire situé dans la bande des 100 m
- Ntcp, espace proche du rivage dans lequel est autorisée la pratique du camping

### **Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R 442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
  - à l'habitation
  - à l'hébergement hôtelier
  - aux bureaux
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ntcp :

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art.R.443-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NI :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, hippodromes, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans l'ensemble de la zone Nr et Nr100 :

- « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier

1986. Cette

interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique » ; « Toutefois, le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

## **Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble les secteurs Nr et Nr100 uniquement, après enquête publique :

- a) 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.
- b) « Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative»;
- c) 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 ;
- d) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- e) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m carrés de surface de plancher ;
  - o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant 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 ;
- f) 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.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs Nr et Nr100 :

- a) Les travaux et constructions liés à l'activité portuaire, à la navigation maritime et à la navigation fluviale ;
- b) Les travaux et les installations nécessaires à la sécurité de la navigation telles que stations d'observation de la marée et mise en place d'aides à la navigation (feux de rives, bouées,...) ;
- c) La mise en place et l'exploitation de pipes lines et câbles sous-marins ;
- d) La construction d'ouvrages légers (cales,...) pour la desserte par des engins de service, de chantiers en site nautique ;
- e) Les travaux et constructions nécessaires à des prises et rejets d'eau.

Dans le secteur NI :

- a) Les travaux et constructions liés à l'activité portuaire, à la navigation maritime et à la navigation fluviale ;
- b) Les travaux et les installations nécessaires à la sécurité de la navigation telles que stations d'observation de la marée et mise en place d'aides à la navigation (feux de rives, bouées,...) ;
- c) La mise en place et l'exploitation de pipes lines et câbles sous-marins ;
- d) La construction d'ouvrages légers (cales,...) pour la desserte par des engins de service, de chantiers en site nautique ;
- e) Les travaux et constructions nécessaires à des prises et rejets d'eau ;
- f) Le changement de destination des bâtiments existants sans extension, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site et qu'il prend en compte les prescriptions données par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Médoc Centre approuvé le 16 juin 2003.  
Le changement de destination devra être soumis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites pour avis conforme.

Dans la zone N hormis les secteurs Nr et Nr100 :

- a) la reconstruction à l'identique de constructions existantes si le sinistre est postérieur à la date d'approbation du P.L.U. ;
- b) les affouillements et les exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux installations et à leur desserte ;
- c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- d) les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site de production,
- e) les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du port dans le seul secteur N100
- f) l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la SHOB existante à condition de ne pas porter atteinte au site et de ne pas créer de voirie et d'accès nouveaux ;
- g) l'extension des bâtiments à usage d'activité existants à la date d'approbation du PLU.

**Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

20 septembre 2017 – Règlement intégrant les modifications n°1, 2 et 3 et les modifications simplifiées n°1, 2 et 3

Non réglementé

**Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. La canalisation desservant la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

*Eaux  
pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

*Eaux  
usées*

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement

autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne

Dans les zones prévues à terme en assainissement collectif au regard du Schéma Directeur d'Assainissement, les constructions et aménagements devront prévoir des dispositions pour se raccorder au réseau public dès que celui-ci sera fonctionnel.

**Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

**Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites



séparatives.

En fonction des caractéristiques de l'équipement, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

**Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article N 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article N 10 : La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé

**Article N 12 : Le stationnement**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article N 13 : Les espaces libres et les plantations**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

**Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé