

COMMUNE DE LUDON-MEDOC



PLAN LOCAL D'URBANISME

3° MODIFICATION

2 – REGLEMENT D'URBANISME

Septembre 2017

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L.123-7, L.313-2, L.421-4, ainsi que R 123.4 à R 123.10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **LUDON-MEDOC**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

2) Les articles L111.10 et L421.5 du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3) S'ajoutent sur la totalité du territoire communal aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires concernant :

- les périmètres "sensibles" ,
- les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 4 :

Zone UA : zone d'habitat du bourg ancien.

Zone UB : zone d'habitat qui recouvre la périphérie du bourg ancien et les noyaux anciens de Lafont, Lataste-Est et Paloumey.

Zone UC : zone d'habitat de moindre densité.

Zone UY : zone à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles .

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

Zone AU / U : destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les deux lettres suivant le sigle AU renvoient à la zone urbaine de référence (AU/UA, AU/UB, AU/UC, AU/UY).

Zone AU : destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend un vaste secteur, situé dans la plaine inondable de la Garonne, pour l'essentiel localisé en zone inondable et soumis aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I. .

La zone N comprend un secteur NL, à vocation de sports et de loisirs.

Zone Np : zone naturelle de protection du plan d'eau du fleuve.

5) **Les emplacements réservés (pièce n°5)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

6) **Les espaces boisés à conserver** : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 3). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

TITRE II
LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA
ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Cette zone recouvre le bourg ancien de Ludon-Médoc, zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services.
Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu ou semi-continu .

ARTICLE UA.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- 2) Les terrains de camping et le stationnement de caravanes ou assimilés
- 3) Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2
- 4) Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- 5) les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules, les installations d'élimination de déchets.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services
- les installations classées, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Accès : ligne de contact entre le domaine public et le domaine privé, par où l'on pénètre sur un terrain.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les normes des accès sont les suivantes pour une desserte de deux logements maximum :

Accès simple : largeur minimale de 4 mètres

Bande d'accès : largeur minimale de 4 mètres, longueur maximale de 40 mètres.

Pour une desserte de trois logements ou plus, une voirie sera exigée.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et conformes au plan annexé :

- Desserte supérieure à 8 logements : si un retournement est nécessaire, il sera exigé une raquette circulaire de 17 m de diamètre minimum d'emprise.
- Desserte de 3 à 8 logements : une raquette en T ou en Y peut être autorisée.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- soit le nu des façades existantes.

Toutefois, des implantations différentes seront autorisées, lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 35 mètres de front sur rue, à condition que le bâtiment comprenne des ailes en retour, qui joignent l'alignement ou le nu des façades existantes sur au moins 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximum de 16 mètres à partir de l'alignement, les constructions en continu seront édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Dans le cas de parcelle ayant une façade supérieure à 10 m, les constructions en semi continu pourront être édifiées sur une seule limite latérale. La distance entre l'autre limite et tous points de la construction sera supérieure à 3,50 m sur cette limite.

Au delà des 16 m de profondeur, des constructions supplémentaires peuvent être édifiées sur les limites séparatives, leur hauteur n'excédera pas 3,50m sur cette limite.

Pour les parcelles inférieures à 16 m de profondeur, il n'est pas imposé de marge d'isolement de fond de parcelle, si la façade postérieure ne comporte pas de baie ouvrante ; dans le cas contraire, un retrait de 3,50 m devra être respecté.

Les piscines enterrées seront implantées, par rapport aux limites de parcelles, à une distance supérieure ou égale au $\frac{3}{2}$ de leur profondeur ($\frac{3}{2} H$), sans toutefois être inférieure à 1,50 m

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas prévu de limitation d'emprise au sol dans la bande de 16 mètres. Au delà de celle ci, l'emprise au sol est fixée à 50%.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux.

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie.

Dans la bande des 16 mètres, toute construction aura une hauteur limitée à 9 mètres à l'égout des toitures par rapport à la cote imposée à l'article UA2 et à R + 2 étages.

Au delà, cette même hauteur sera limitée à 3,5 mètres en limite séparative.

Une hauteur plus importante pourra être admise dans le cas d'héberges existantes conservées ou voisines plus hautes sous réserve de justification.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

En particulier, dans le cas de groupements d'habitations, une attention particulière à l'ordonnancement des façades et à l'organisation et l'aménagement des espaces non bâtis sera exigée.

Toitures :

- Les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 % et seront couvertes de tuiles traditionnelles à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.

- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire de blanc à beige ou camaïeu de beige ou blanc. Les couleurs foncées sont proscrites sauf pour souligner un volume de la construction tels que liserés, bandeaux de fenêtres).

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux
- les couvertures en tôle ondulées, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération. »

Les clôtures

Dans le cas où une construction aura été autorisée à s'implanter en semi continu, la partie non construite sera clôturée en limite de la voie publique ou privée, par un mur plein de 1,5 mètres à 2 mètres de hauteur.

La hauteur sera limitée à 2 mètres quelque soit la nature de la clôture.

Les différentes hauteurs sont prises en référence au trottoir ou accotement de la voirie concernée.

Emplacements poubelle et traitement des abords

Tout bâtiment de plus de 2 logements sera doté d'un emplacement poubelle.

Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1,40 m, de même crépi que la façade du bâtiment.

Tout bâtiment à usage d'habitation, en l'absence de garage, sera doté de locaux de rangement.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 15 m²) .

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement,

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou handicapés, les résidences universitaires (jeunes en formation au sens large), les foyers de jeunes travailleurs, il est retenu une place de stationnement pour 2 lits.

b) pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre,

c) pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,

d) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

e) pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils,

f) pour les établissements d'enseignement nécessitant un stationnement de véhicules particuliers ou de transports collectifs, il sera aménagé un espace spécifique et suffisant en dehors des voies publiques.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations situées dans les espaces boisés classés à conserver ne peuvent sans autorisation faire l'objet d'abattage, dessouchage, défrichage, conformément aux dispositions des articles L.1.301 et suite du code de l'urbanisme.

Dans la mesure du possible, les plantations situées hors espaces boisés classés à conserver, seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés, les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de COS en zone UA.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Cette zone recouvre l'extension du bourg ancien de Ludon et les noyaux anciens de Lafont, Lataste-Est et Paloumey.
Les constructions y sont édifiées en ordre continu, semi continu, ou discontinu, en recul par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 4) les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- 2) Les terrains de camping et le stationnement de caravanes ou assimilés
- 3) Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB.2
- 4) Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- 5) les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules, les installations d'élimination de déchets.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services
- les installations classées, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Accès : ligne de contact entre le domaine public et le domaine privé, par où l'on pénètre sur un terrain.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les normes des accès sont les suivantes pour une desserte de deux logements maximum :

Accès simple : largeur minimale de 4 mètres

Bande d'accès : largeur minimale de 4 mètres, longueur maximale de 40 mètres.

Pour une desserte de trois logements ou plus, une voirie sera exigée.

- 2) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les

caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et conformes au plan annexé :

- Desserte supérieure à 8 logements : si un retournement est nécessaire, il sera exigé une raquette circulaire de 17 m de diamètre minimum d'emprise.

- Desserte de 3 à 8 logements : une raquette en T ou en Y peut être autorisée.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 12 m de l'axe de la voie ferrée actuelle, à l'exception des installations liées aux activités ferroviaires.

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant, ainsi que pour les constructions nouvelles sous réserve de l'alignement des constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les parcelles inférieures à 10 mètres de façade seront obligatoirement construites en ordre continu.
- Les parcelles présentant moins de 13,50 mètres de largeur de façade pourront être construites en ordre continu ou semi continu.
- Les parcelles présentant plus de 13,50 mètres de largeur de façade pourront être construites en ordre discontinu.

1°) En ordre continu

Les constructions seront édifiées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 16 mètres parallèle à l'alignement défini suivant les voies à l'article UB6.

2°) En ordre semi continu

Les constructions pourront également être édifiées en semi-continu sur une limite latérale en respectant un retrait minimum de 3,5 m par rapport à l'autre limite séparative.

3°) En ordre discontinu

Tous points des constructions devront respecter un retrait minimum de 3,5 m par rapport aux limites séparatives.

4°) Implantation des piscines

Les piscines enterrées seront implantées, par rapport aux limites de parcelles, à une distance supérieure ou égale au $\frac{3}{2}$ de leur profondeur ($\frac{3}{2} H$), sans toutefois être inférieure à 1,50 m

5°) Implantation par rapport aux jalles, cours d'eau et ruisseaux

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges de la jalle de Ludon et à moins de 6 mètres des autres jalles, cours d'eau et ruisseaux.

Les annexes d'habitations non accolées au bâtiment principal seront dans la mesure du possible, implantées en fond de parcelle et sur une limite latérale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

- 50 % lorsque le mode principal d'utilisation est l'habitation,
- 60 % dans les autres cas.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux.

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie.

Dans la bande des 16 mètres, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Au delà de la bande des 16 m, cette hauteur, en limite séparative, est limitée à 3,5 mètres.

Une hauteur plus importante pourra être admise dans le cas d'héberges existantes conservées ou voisines plus hautes sous réserve de justification.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et

leur aspect.

En particulier, dans le cas de groupements d'habitations, une attention particulière à l'ordonnancement des façades et à l'organisation et l'aménagement des espaces non bâtis sera exigée.

- Les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 % et seront couvertes de tuiles traditionnelles à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire de blanc à beige ou camaïeu de beige ou blanc.

Les couleurs foncées sont proscrites sauf pour souligner un volume de la construction tels que liserés, bandeaux de fenêtres) Les enduits doivent être de teinte claire (couleur beige ou sable), ton « pierre locale ».

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux
- les couvertures en tôle ondulées, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération.

Les clôtures

Clôtures en limite séparative

Sans objet, excepté prescriptions particulières dans le cadre d'opérations de lotissements ou groupements d'habitations.

Clôtures en limite de voirie ou espaces publics (espaces verts, cheminements piétons..)

Seuls sont autorisés :

- les grilles ou grillages. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum.
- Les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

La hauteur de ces clôtures ne devra pas être supérieure à 2.00 mètres.

- Les murs traditionnels en moellons, en pierre du pays ou en parpaings enduits de couleur en liaison avec celle de l'habitation, de 1,20 mètres à 1.80 mètres de hauteur dans le respect du paragraphe 1 du présent article.

Les différentes hauteurs seront prises en référence au trottoir ou accotement de la voirie concernée.

Clôtures en limite de jalles et ruisseaux

Les clôtures comprises dans la marge de recul par rapport aux jalles, ruisseaux, définies à l'article UB7 seront démontables, dans la limite de 4 mètres à partir de la rive (arrêté préfectoral du 18 Juin 1993).

Dans le cas où ces jalles et ruisseaux sont longés par une voie publique, les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas, toutefois, les clôtures parallèles seront implantées à 1 mètre de la crête du talus de ces jalles et ruisseaux. Il en sera de même dans le cas des fossés.

Emplacements poubelle et traitement des abords

Tout bâtiment de plus de 2 logements sera doté d'un emplacement poubelle.

Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1,40 m, de même crépi que la façade du bâtiment.

Tout bâtiment à usage d'habitation, en l'absence de garage, sera doté de locaux de rangement.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 15 m²) .

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement,

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou handicapés, les résidences universitaires (jeunes en formation au sens large), les foyers de jeunes travailleurs, il est retenu une place de stationnement pour 2 lits.

b) pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre,

c) pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,

d) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

e) pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils,

f) pour les établissements d'enseignement nécessitant un stationnement de véhicules particuliers ou de transports collectifs, il sera aménagé un espace spécifique et suffisant en dehors des voies publiques.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations situées dans les espaces boisés classés à conserver ne peuvent sans autorisation faire l'objet d'abattage, dessouchage, défrichage, conformément aux dispositions des articles L.1.301 et suite du code de l'urbanisme.

Dans la mesure du possible, les plantations situées hors espaces boisés classés à conserver, seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés, les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre places.

Tout ensemble d'habitations ou lotissement devra comporter 8 % d'espaces verts (incluant les espaces communs, y compris aires de stationnement, hors voirie).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à :

- 0,5 pour l'habitation
- 0,6 pour les autres cas.

Conformément à l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le C.O.S. applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le C.O.S. applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la division.

Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC
ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les zones d'habitat résidentiel, de moindre densité.

Les constructions sont édifiées en ordre semi continu ou discontinu, en recul par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 4) les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- 2) Les terrains de camping, aires naturelles de camping et le stationnement de caravanes ou assimilés
- 3) Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2
- 4) Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules, les installations d'élimination de déchets.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC.1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services .
- les installations classées, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Accès : ligne de contact entre le domaine public et le domaine privé, par où l'on pénètre sur un terrain.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les normes des accès sont les suivantes pour une desserte de deux logements maximum :

- Accès simple : largeur minimale de 4 mètres
- Bande d'accès : largeur minimale de 4 mètres, longueur maximale de 40 mètres.

Pour une desserte de trois logements ou plus, une voirie sera exigée.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et conformes au plan annexé.

- Desserte supérieure à 8 logements : si un retournement est nécessaire, il sera exigé une raquette circulaire de 17 m minimum de diamètre d'emprise.

- Desserte de 3 à 8 logements : une raquette en T ou en Y peut être autorisée.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément au Schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif sera compatible avec la nature du sol, la topographie, la forme et la surface du terrain.

Pour toutes les zones concernées par l'assainissement non collectif, un minimum de superficie de 800 m² est requis.

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

Le rejet des dispositifs de traitement des eaux usées des constructions anciennes est autorisé dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la MISE en date du 7 mai 1999).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 12 m de l'axe de la voie ferrée actuelle, à l'exception des installations liées aux activités ferroviaires.

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'une implantation en semi continu, toute construction devra s'implanter sur une limite séparative et respecter un retrait minimum de 3,5 m par rapport à l'autre limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en discontinu, toute construction devra être implantée à une distance de 3,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes d'habitations non accolées au bâtiment principal seront de préférence implantées en fond de parcelle et sur une limite latérale.

Implantation des piscines

Les piscines enterrées seront implantées, par rapport aux limites de parcelles, à une distance supérieure ou égale au $\frac{3}{2}$ de leur profondeur ($\frac{3}{2} H$), sans toutefois être inférieure à 1,50 m

Implantation par rapport aux jalles, cours d'eau et ruisseaux

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges de la jalle de Ludon et à moins de 6 mètres des autres jalles, cours d'eau et ruisseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

- 30 % lorsque le mode principal d'utilisation est l'habitation,
- 60 % dans les autres cas.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux.

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur sur cette limite sera au maximum égale à 3,50 mètres. Une hauteur supérieure sera tolérée, dans la limite du respect de l'article UC.10 et dans le cas de murs mitoyens existants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

En particulier, dans le cas de groupements d'habitations, une attention particulière à l'ordonnancement des façades et à l'organisation et l'aménagement des espaces non bâtis sera exigée.

Toitures :

- Les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 % et seront couvertes de tuiles traditionnelles à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire de blanc à beige ou camaïeu de beige ou blanc. Les couleurs foncées sont proscrites sauf pour souligner un volume de la construction tels que liserés, bandeaux de fenêtres)

Les clôtures

Clôtures en limite séparative

Sans objet, excepté prescriptions particulières dans le cadre d'opérations de lotissements ou groupements d'habitations.

Clôtures en limite de voirie ou espaces publics (espaces verts, cheminements piétons..)

Seuls sont autorisés :

- les grilles ou grillages. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum.
- Les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

La hauteur de ces clôtures ne devra pas être supérieure à 2.00 mètres.

- Les murs traditionnels en moellons, en pierre du pays ou en parpaings enduits de couleur en liaison avec celle de l'habitation, de 1,20 mètres à 1.80 mètres de hauteur dans le respect du paragraphe 1 du présent article.

Les différentes hauteurs seront prises en référence au trottoir ou accotement de la voirie concernée.

Clôtures en limite de jalles et ruisseaux

Les clôtures comprises dans la marge de recul par rapport aux jalles, ruisseaux, définies à l'article UC.7 seront démontables, dans la limite de 4 mètres à partir de la rive (arrêté préfectoral du 18 Juin 1993).

Dans le cas où ces jalles et ruisseaux sont longés par une voie publique, les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas, toutefois, les clôtures parallèles seront implantées à 1 mètre de la crête du talus de ces jalles et ruisseaux. Il en sera de même dans le cas des fossés.

Emplacements poubelle et traitement des abords

Tout bâtiment de plus de 2 logements sera doté d'un emplacement poubelle.

Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1.40 m, de même crépi que la façade du bâtiment.

Tout bâtiment à usage d'habitation, en l'absence de garage, sera doté de locaux de rangement.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 15 m²) .

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement,

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou handicapés, les résidences universitaires (jeunes en formation au sens large), les foyers de jeunes travailleurs, il est retenu une place de stationnement pour 2 lits.

b) pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre,

c) pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ,

d) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

e) pour les salles de spectacles, une place de stationnement pour 3 fauteuils,

f) pour les établissements d'enseignement nécessitant un stationnement de véhicules particuliers ou de transports collectifs, il sera aménagé un espace spécifique et suffisant en dehors des voies publiques.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations situées dans les espaces boisés classés à conserver ne peuvent sans autorisation faire l'objet d'abattage, dessouchage, défrichage, conformément aux dispositions des articles L.1.301 et suite du code de l'urbanisme.

Dans la mesure du possible, les plantations situées hors espaces boisés classés à conserver, seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés, les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre places.

Tout ensemble d'habitations ou lotissement devra comporter 8 % d'espaces verts (incluant les espaces communs, y compris aires de stationnement, hors voirie).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à :

- 0,30 pour l'habitation
- 0,60 pour les autres cas.

Conformément à l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le C.O.S. applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le C.O.S. applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la division.

Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

ARTICLE UY.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 4) les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- 2) Les terrains de camping et caravaning
- 3) le stationnement de caravanes ou assimilés
- 4) Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UY.2
- 5) les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitations
- 6) les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôts commercial,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les aires d'exposition-vente de caravanes, ouvertes au public,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau,
- Les aires de stationnement ouvertes au public ,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics :

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1) Accès : ligne de contact entre le domaine public et le domaine privé, par où l'on pénètre sur un terrain.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- La largeur des accès sera au minimum de 4 mètres
- Les bandes d'accès sont interdites.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UY.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 20 m de l'axe des voies départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,5 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 6 mètres des jalles, cours d'eau et ruisseaux.

ARTICLE UY.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

ARTICLE UY.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux.

Le radier de la construction devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder à l'égout des toitures :

9 mètres pour les bâtiments à usage d'activités

6 mètres pour les bâtiments à usage d'habitations.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter un volume, une unité d'aspect et de matériaux.

- Pour les constructions à usage d'habitations, les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 % et seront couvertes de tuiles traditionnelles à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature

- pour la réalisation de toitures végétalisées

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture

- pour des annexes de constructions ou des vérandas.

- pour des constructions publiques.

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire de blanc à beige ou camaïeu de beige ou blanc.

Les couleurs foncées sont proscrites sauf pour souligner un volume de la construction tels que liserés, bandeaux de fenêtres)

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

- le chaume, les ardoises,

- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération.

Les clôtures

Clôtures en limite séparative

Sans objet, excepté prescriptions particulières dans le cadre d'opérations de lotissements.

Clôtures en limite de voirie

Seuls sont autorisés :

- les grilles ou grillages. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum.

- Les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

La hauteur de ces clôtures ne devra pas être supérieure à 2.00 mètres.

- Les murs traditionnels en moellons, en pierre du pays ou en parpaings enduits de couleur en liaison avec celle de l'habitation, de 1,20 mètres à 1.80 mètres de hauteur dans le respect du paragraphe 1 du présent article.

Les différentes hauteurs seront prises en référence au trottoir ou accotement de la voirie concernée.

Clôtures en limite de jalles et ruisseaux

Les clôtures comprises dans la marge de recul par rapport aux jalles, ruisseaux, définies à l'article UY.7 seront démontables, dans la limite de 4 mètres à partir de la rive (arrêté préfectoral du 18 Juin 1993).

Dans le cas où ces jalles et ruisseaux sont longés par une voie publique, les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas, toutefois, les clôtures parallèles seront implantées à 1 mètre de la crête du talus de ces jalles et ruisseaux. Il en sera de même dans le cas des fossés.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 15 m²) .

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par logement, Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou handicapés, les résidences universitaires (jeunes en formation au sens large), les foyers de jeunes travailleurs, il est retenu une place de stationnement pour 2 lits.
- b) pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher hors œuvre,
- c) pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre,
- d) pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente
- e) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront maintenues.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S applicable à la zone est fixé à 0.6.

TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU / U

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les lettres suivant le sigle AU renvoient à la zone urbaine de référence (AU/UC, AU/UY). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone AU, sauf prescriptions particulières de la zone AU.

ARTICLE AU/U.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU/U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante, sauf prescriptions prévues à l'article 2 ci-après.

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

Dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- la réalisation des voies publiques, des réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité en compatibilité avec les orientations d'aménagement,
- le projet doit porter sur une superficie minimale de 5000 m², ou, le cas échéant, la superficie résiduelle de la zone AU.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U correspondante.

Dans le cas où les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, seuls sont autorisés la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU/U 3 - ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante
Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir de la RD.2.

ARTICLE AU/U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE AU/U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE AU/U.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la RD.2 est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE AU/U.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE AU/U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE AU/U.9 - EMPRISE AU SOL

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE AU/U.10- HAUTEUR MAXIMUM

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE AU/U.11- ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE AU/U.12 - STATIONNEMENT

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

ARTICLE AU/U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU/U.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

ARTICLE AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article AU. 2 est interdite.

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

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, elles devront observer un retrait au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV
LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A.2.

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

1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3 - A condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation, les gîtes ruraux.

4 - Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone, les piscines.

5 – La reconstruction à l'identique des constructions existantes en cas de sinistre.

6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

7 - les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation de la route.

8 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès : ligne de contact entre le domaine public et le domaine privé, par où l'on pénètre sur un terrain.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- La largeur des accès sera au minimum de 4 mètres

- Les accès sur les chemins départementaux sont interdits si le terrain est desservi par une autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément au Schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif sera compatible avec la nature du sol, la topographie, la forme et la surface du terrain.

Pour toutes les zones concernées par l'assainissement non collectif, un minimum de superficie de 800 m² est requis.

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

Le rejet des dispositifs de traitement des eaux usées des constructions anciennes est autorisé dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la MISE en date du 7 mai 1999).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD.2 pour les habitations et 25 m pour les autres constructions,
- 25 m de l'axe des voies RD.209, RD.210 et RD.211 pour les habitations et 20 m pour les autres constructions,
- 15 m de l'axe des autres voies départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 12 m de l'axe de la voie ferrée actuelle, à l'exception des installations liées aux activités ferroviaires.

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,5 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur sur cette limite sera au maximum égale à 3,5 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges de la jalle de Ludon et du ruisseau Despartins et à moins de 6 mètres des jalles, cours d'eau et ruisseaux.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter un volume, une unité d'aspect et de matériaux.

- Pour les constructions à usage d'habitations, les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 % et seront couvertes de tuiles traditionnelles à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature

- pour la réalisation de toitures végétalisées

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture

- pour des annexes de constructions ou des vérandas.

- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire de blanc à beige ou camaïeu de beige ou blanc. Les couleurs foncées sont proscrites sauf pour souligner un volume de la construction tels que liserés, bandeaux de fenêtres).

- Les couvertures en bardage métallique ou amiante ciment seront autorisées pour les annexes séparées de l'habitation et pour les bâtiments à usage autre que l'habitation.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

- le chaume, les ardoises,

- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération.

Les clôtures

Seuls sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation :

Clôtures en limite de voirie

Seuls sont autorisés :

- les grilles ou grillages. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum.

- Les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

La hauteur de ces clôtures ne devra pas être supérieure à 2.00 mètres.

- Les murs traditionnels en moellons, en pierre du pays ou en parpaings enduits de couleur en liaison avec celle de l'habitation, de 1,20 mètres à 1.80 mètres de hauteur dans le respect du paragraphe 1 du présent article.

Les différentes hauteurs seront prises en référence au trottoir ou accotement de la voirie concernée.

Clôtures en limite de jalles et ruisseaux

Les clôtures comprises dans la marge de recul par rapport aux jalles, ruisseaux, définies à l'article A.7 seront démontables, dans la limite de 4 mètres à partir de la rive (arrêté préfectoral du 18 Juin 1993).

Dans le cas où ces jalles et ruisseaux sont longés par une voie publique, les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas, toutefois, les clôtures parallèles seront implantées à 1 mètre de la crête du talus de ces jalles et ruisseaux. Il en sera de même dans le cas des fossés.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, jalles, doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux.

Les haies bocagères et arbres isolés seront au maximum maintenus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

TITRE V
LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend un vaste secteur, situé dans la plaine inondable de la Garonne, qui forme une zone de marais, prairies humides et bocage, et fait l'objet d'un classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Ce secteur est pour l'essentiel localisé en zone inondable et soumis aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I. .

La zone N comprend un secteur NL, à vocation de sports et de loisirs.

Quatre secteurs sont délimités :

- Plan d'eau « le Pouge du Beau »
- Stade (lieu-dit la Peyhaute), ball-trap (lieu-dit Lacoste/ Au Communal-Ouest)
- Village de Gilet-Est (amicale des sapeurs pompiers) : bâtiments d'accueil existant et plan d'eau à vocation de loisirs de nature.
- Site de Pachan : bâtiments de la Fédération Départementale des Chasseurs.

ARTICLE N.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

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

Sont limitativement admises, sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14.2 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2 - Les installations liées aux activités traditionnelles de pêche / chasse

3 - Les réhabilitations, extensions et surélévations mesurées, y compris, dans le cadre d'une habitation, de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort / loisirs, sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance pour le milieu naturel, et sous réserve des conditions prévues par le PPRI. Dans le cas d'extensions, la surface de plancher hors œuvre nette totale de l'extension ne pourra excéder 100 m².

4 - Les bâtiments annexes des constructions existantes, les piscines.

5 - La reconstruction à l'identique des constructions existantes en cas de sinistre.

6 - La réalisation d'ouvrages hydrauliques correspondant à la gestion et à l'entretien de la zone.

7 - Les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone (lutte contre les inondations) et sous réserve des conditions prévues par le plan de prévention du risque inondation

8 - Dans le secteur NL, les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs, de plein air ou de loisirs de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès : ligne de contact entre le domaine public et le domaine privé, par où l'on pénètre sur un terrain.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément au Schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif sera compatible avec la nature du sol, la topographie, la forme et la surface du terrain.

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

Le rejet des dispositifs de traitement des eaux usées des constructions anciennes et nouvelles est autorisé dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la MISE en date du 7 mai 1999).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD.2 pour les habitations et 25 m pour les autres constructions,

- 25 m de l'axe des voies RD.209, RD.210 pour les habitations et 20 m pour les autres constructions,
- 15 m de l'axe des voies départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,5 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur sur cette limite sera au maximum égale à 3,5 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges de la jalle de Ludon et du ruisseau Despartins et à moins de 6 mètres des jalles, cours d'eau et ruisseaux.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

En secteur NL, l'emprise au sol est limitée à 10 %.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter un volume, une unité d'aspect et de matériaux.

- Pour les constructions à usage d'habitations, les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 % et seront couvertes de tuiles traditionnelles à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire de blanc à beige ou camaïeu de beige ou blanc. Les couleurs foncées sont proscrites sauf pour souligner un volume de la construction tels que liserés, bandeaux de fenêtres).

- Les couvertures en bardage métallique ou amiante ciment seront autorisées pour les annexes séparées de l'habitation et pour les bâtiments à usage autre que l'habitation.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération.

Les clôtures

Seuls sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation :

Clôtures en limite de voirie

Seuls sont autorisés :

- les grilles ou grillages. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum.
- Les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

La hauteur de ces clôtures ne devra pas être supérieure à 2.00 mètres.

- Les murs traditionnels en moellons, en pierre du pays ou en parpaings enduits de couleur en liaison avec celle de l'habitation, de 1,20 mètres à 1.80 mètres de hauteur dans le respect du paragraphe 1 du présent article.

Les différentes hauteurs seront prises en référence au trottoir ou accotement de la voirie concernée.

Clôtures en limite de jalles et ruisseaux

Les clôtures comprises dans la marge de recul par rapport aux jalles, ruisseaux, définies à l'article N.7 seront démontables, dans la limite de 4 mètres à partir de la rive (arrêté préfectoral du 18 Juin 1993).

Dans le cas où ces jalles et ruisseaux sont longés par une voie publique, les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas, toutefois, les clôtures parallèles seront implantées à 1 mètre de la crête du talus de ces jalles et ruisseaux. Il en sera de même dans le cas des fossés.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, jalles, doivent être protégés.
Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux.

Les haies bocagères et arbres isolés seront au maximum maintenus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

En secteur NL, le COS est fixé à 0,1.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Np
ZONE NATURELLE A PROTEGER

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone comprenant le plan d'eau du fleuve, situé sur le territoire de la commune de Ludon, et géré par le Port Autonome de Bordeaux en tant que Domaine Public Fluvial.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Np.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

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

- 1 - Les travaux de dragage d'entretien et d'amélioration du chenal de navigation et des accès aux ouvrages portuaires,
- 2 - Les opérations de dépôt des déblais de dragage et l'utilisation des produits de dragage,
- 3 - Les travaux et constructions liés à l'activité portuaire, à la navigation maritime et à la navigation fluviale,
- 4 - Les travaux et installations nécessaires à la sécurité de la navigation tels que les stations d'observation de la marée et mise en place d'aides à la navigation (feux de rive, bouées...),
- 5 - Les constructions d'ouvrages légers (cales..) pour la desserte par des engins de service, de chantier en site nautique,
- 6 - Les installations liées aux activités traditionnelles (pêche, chasse..),
- 7 - Les travaux et constructions liés à la fréquentation et à la mise en valeur des plans d'eau telles que : installations nautiques, sportives, touristiques et de loisirs,
- 8 - Les travaux et constructions nécessaires à des prises et rejets d'eau,
- 9 - les travaux d'entretien des esteyes et des ouvrages hydrauliques des esteyes affluents de la Garonne et de la Dordogne,
- 10 - La mise en place et exploitation de pipe-lines et câbles sous-marins.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np.3 - ACCES ET VOIRIE

Toutes constructions et installations admises doivent répondre aux conditions de desserte découlant de l'importance de l'activité et des besoins qui en découlent.

ARTICLE Np.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément au Schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif sera compatible avec la nature du sol, la topographie, la forme et la surface du terrain.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

ARTICLE Np.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE Np.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE Np.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE Np.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE Np.9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet .

ARTICLE Np.10 : HAUTEUR MAXIMUM

En dehors des installations et constructions liées à l'activité du port et seulement pour les constructions à usage d'accueil du public (restauration, halte nautique...), la hauteur maximale autorisée sera de 4,5 m mesurée depuis le plancher touchant les fondations. Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE Np.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la mesure du possible, les occupations et utilisations du sol accueillant du public devront s'intégrer au site environnant.
Dans tous les autres types d'occupations et utilisations du sol admis en Np2 (tels que ponton, balisage), leur présence devant être apparente – sécurité -, il n'est pas prévu de mesures spéciales.

ARTICLE Np.12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions accueillant du public (restauration, halte nautique..), les besoins en stationnement devront être satisfaits dans un rayon de 300 m, à raison d'une place par 10 m² construit

ARTICLE Np.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas prévu de C.O.S. en zone Np.

VOIES UTILISABLES PAR DES ENJINS DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

VOIES ENJINS

La voie engin est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

Largueur utilisable : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (soit un maximum de 90 kilonewtons par essieu, espacés à l'arrière d'au moins de 1,60 mètres au minimum)

Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface maximale de 0,30 m²

Rayon intérieur minimum de brayages : 11 mètres

15

Sur largeur : $S = \frac{15}{R}$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres

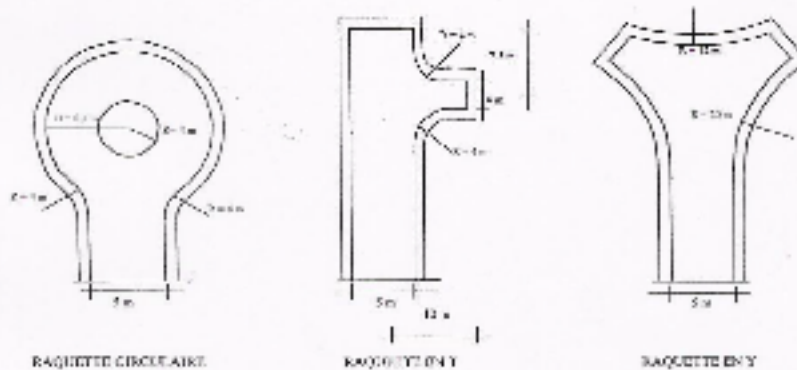
R

(S et R étant exprimés en mètres)

Hauteur libre de passage de 3,50 mètres

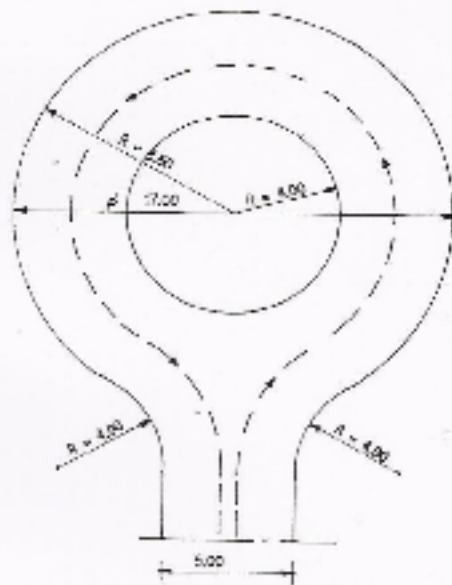
Pente inférieure à 15 %

Cul de sac : Dans le cas de voies collectives, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y aura lieu de prévoir la largeur utilisable à 5 mètres et mettre en place une des trois solutions suivantes :

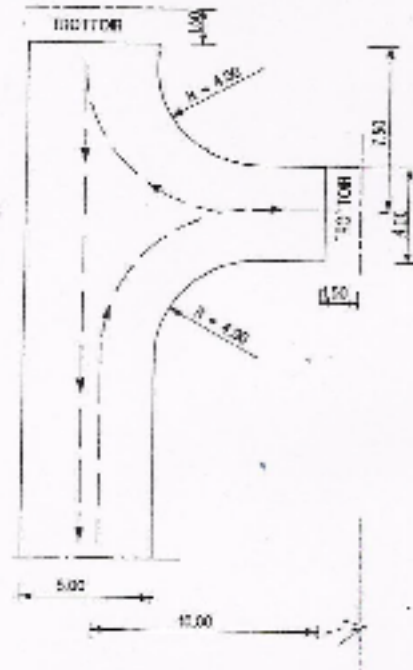


Service des NETTOIEMENTS
 35, Rue Jean Moulin
 33000 BORDEAUX
 TEL. 56.11.83.83

RAQUETTE CIRCULAIRE



RAQUETTE EN T



Ech. : 1/200

caractéristiques des véhicules de collecte :

longueur H.T. 7,72
 largeur H.T. 2,50
 hauteur H.T. 3,50
 poids total en charge : 16 T
 rayon de braquage des roues : AV : 17,00
 AR : 9,50
 axe à deux : AV 145/1,50
 AR 230/2,60

- Les voies et raquettes doivent être traitées en chaussées lourdes pour supporter, sans déformation, le passage d'un véhicule de 19 T max.
- Le stationnement des véhicules doit être interdit sur les raquettes.