

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier approuvé

>> Pièce 4 : Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/10/2020	22/11/2024	18/05/2026
<i>Le Maire</i>			

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	1
Article 1 - Champ d'application du règlement du PLU	2
Article 2 - Application de dispositions d'ordre général prévues au Code de l'Urbanisme.....	5
Article 3 - Division du territoire en zones.....	6
Article 4 - Secteurs et sites de prescriptions particulières indiqués sur le Document graphique.....	8
Article 5 - Secteurs de prescriptions particulières indiqués en Annexes du dossier de PLU.....	9
Article 6 – Dispositions applicables dans les secteurs d'aléas naturels non couverts par un PPR.....	10
Article 7 - Prescriptions de protection et conservation du patrimoine archéologique	11
Article 8 - Prescriptions applicables dans les zones de bruit des infrastructures	11
Article 9 - Modalités d'application des règles d'implantation des constructions	12
Article 10 - Définitions, modalités d'application et PRECISIONS de termes utilisés dans le règlement	13
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	18
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	35
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	52
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	65
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUer	66
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUer.....	78
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ap.....	84
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	97
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N et Np	98

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLU

A/ Champ d'application territorial

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

B/ Champ d'application au regard du Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111-2 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-21 à R.111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent règlement sont les suivantes :

Article R111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine les projets affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles archéologiques sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément à l'article 531-14 du Code du Patrimoine.

Article R111-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Rappel de l'Article L.111-16 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Rappel de l'Article L.111-17 (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016)

Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article R111-25

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2 - APPLICATION DE DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23)

En application des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière ;
- est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3°)

Rappel du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*".

Le Règlement du PLU applique le principe prévu à cet alinéa, sauf dans le cas des dispositions des articles 4.1 et 4.2 du Règlement (implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives), lesquelles s'appliquent "lot par lot" et non à l'échelle du projet d'ensemble.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R.421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R.421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L.152-3)

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

Zones Urbaines

Il s'agit des espaces déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ Zones urbaines multifonctionnelles et à destination principale d'habitat :

- Zone UA : secteur du centre-bourg et du centre du quartier Tayac
- Zone UB : secteurs principalement d'habitat du bourg, du quartier Tayac et autres principaux quartiers (Grand Soussans, Bourriche/ Saint Romain, Mathauza Sud, Marsac, Bessan, Pez, Virefougasse)

➤ Zones urbaines d'activités :

- Zone UY : secteur d'activités diversifiées des sites économiques de Mathauza et Chemin de la Curade

Zones À Urbaniser

Il s'agit des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- soit de manière immédiate, dès lors que la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone,
 - soit de manière différée et subordonnée à une procédure d'ajustement du PLU (modification, révision, ...).
- Zone 1AUermp : secteur du pôle de production d'énergies renouvelables dédié aux unités de méthanisation et pyrogazéification
 - Zone 1AUerph : secteur du pôle de production d'énergies renouvelables dédié à l'accueil de centrales photovoltaïques
 - Zone 1Auer-e : secteur d'entrée sud du pôle de production d'énergies renouvelables dédié aux équipements, services et activités de promotion et de valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables
 - Zone 2Auer-e : secteur d'aménagement futur prévu pour l'entrée nord du pôle de production d'énergies renouvelables dédié aux équipements, services et activités de promotion et de valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables
 - Zone 2AUer : secteur d'aménagement futur prévu pour l'extension du pôle de production d'énergie renouvelable

Zones Agricoles

Il s'agit d'espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces secteurs englobent du bâti non agricole existant de façon isolée ou en ensembles diffus.

➤ Zones agricoles :

- Zone A : sites de bâtis et d'installations agricoles
- Zone Ap : secteurs de terres et de paysages agricoles à préserver

Zones Naturelles et Forestières

Il s'agit des espaces, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques.

➤ Zone naturelle et forestière :

- Zone N : secteurs d'espaces naturels et boisés protégés, comprenant du bâti isolé ou diffus
- Zone Np : secteurs de protection des espaces d'intérêt écologiques et des milieux naturels les plus sensibles

ARTICLE 4 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

A/ Les Espaces Boisés Classés

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

B/ Les Emplacements Réservés

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, leurs bénéficiaires et l'indication des superficies concernées sont précisés dans le tableau intégré sur le Document graphique.

C/ Les éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés

Le Document Graphique localise ou délimite, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments suivants :

- les éléments et périmètres de patrimoine bâti à conserver, mettre en valeur ou requalifier,
- les éléments de périmètres de patrimoine paysager à protéger.

Ces éléments et secteurs de patrimoines sont listés et illustrés à la pièce 5 du PLU.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies aux articles 3 du règlement des zones concernées.

D/ Les haies et ripisylves protégées

Le Document Graphique identifie, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les linéaires de haies arborées et de ripisylves protégés en raison de leur intérêt écologique.

Ces linéaires complètent les délimitations d'Espaces Boisés Classés dans l'objectif de préservation des trames vertes et bleues. Les prescriptions qui se rattachent à leur protection sont définies aux articles 3 du règlement des zones Agricoles et Naturelles-forestières.

E/ Le secteur avec conditions spéciales de constructibilité

Le Document Graphique localise au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme un secteur où les nécessités de la protection contre les nuisances et l'existence d'un risque technologique (pollution de sol sur le site de l'ancienne décharge) justifient que les constructions, installations et aménagements de toute nature (permanentes ou non, dont plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols) soient soumises à conditions spéciales.

Les prescriptions qui se rattachent à ce secteur sont définies à l'article 3 du règlement de la zone N.

F/ Les périmètres de diversité commerciale à préserver

Le Document Graphique identifie, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les îlots en centre-ville dans lesquels les fonctions commerciales et de services en rez-de-chaussée doivent être préservées.

Les règles applicables à l'intérieur de ces secteurs sont définies à l'article 3 du règlement des zones UA et UB.

ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES EN ANNEXES DU DOSSIER DE PLU

Les Annexes du PLU identifient et précisent les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLU.

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire, y compris le Plan de Prévention du Risque inondation Médoc Sud approuvé,
- les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies par arrêté préfectoral, ainsi que les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur qui s'appliquent lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ALEAS NATURELS NON COUVERTS PAR UN PPR

A/ Prescriptions et recommandations applicables aux projets d'habitat situés dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen de mouvement de terrain liés aux sols argileux

Les projets de constructions d'habitat dans ces zones d'aléas fort ou moyen doivent mettre en œuvre les obligations prévues en application des articles L.112-20 et suivants, et articles R.112-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

B/ Prescriptions applicables aux projets de constructions situés dans les zones sensibles aux remontées de nappes

Les dispositions suivantes constituent des prescriptions (obligatoires) qui s'appliquent aux constructions des destinations suivantes :

- d'habitation,
- de commerce et activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les locaux techniques et industriels,
- d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Toutefois, l'application de ces dispositions n'est pas obligatoire dans les cas suivants :

- pour les constructions qui constituent des annexes,
 - pour les constructions qui, de par leur nature ou leur destination particulière, sont peu ou pas sensibles aux effets d'inondations par remontée de nappes,
 - dans le cas d'extensions de constructions existantes, lorsque l'obligation de surélévation du plancher ne peut être mise en œuvre pour des raisons réglementaires, techniques ou architecturales.
- **Dans les zones connues "potentiellement sujettes aux débordements de nappe"**, les sous-sols sont interdits et le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 centimètres par rapport à la côte du terrain naturel.
 - **Dans les zones connues "potentiellement sujettes aux inondations de cave"**, les sous-sols sont interdits.

C/ Prescriptions applicables en zone de sismicité

L'ensemble de la commune est classée en zone de sismicité très faible (zone 1) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Ce classement entraîne l'application de règles de construction parasismique figurant au sein de l'arrêté du 8 septembre 2021 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique, applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée par plusieurs zones préalablement identifiées.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, tous projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains (demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC) doivent être transmis à l'autorité compétente pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

Dans tous les cas (à l'intérieur ou à l'extérieur des zones préalablement identifiées), les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture – Direction des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, ou bien auprès du maire de la Commune, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

L'arrêté préfectoral du 02/06/2016 classe la RD2 en tant que route bruyante :

- de catégorie 3, entre la sortie d'agglomération de Tayac et l'entrée d'agglomération de Soussans et entre sortie d'agglomération de Soussans et la limite communale de Margaux,
- de catégorie 5, entre la limite communale d'Arcins et la sortie d'agglomération de Tayac et entre l'entrée d'agglomération de Soussans et la sortie d'agglomération de Soussans.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans cette zone de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Cette zone de bruit, l'arrêté de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire communal, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique sont rappelés en annexe du PLU.

ARTICLE 9 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sauf indications contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

9.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 4.1 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
 - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
 - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
 - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
 - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
 - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
 - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

9.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 4.2 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
 - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
 - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de la limite,
 - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent :
 - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
 - par rapport aux espaces publics dans lesquels la circulation automobile est impossible (tels que parcs publics, cimetières, terrains de sports ...).

9.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (articles 4.3 des zones)

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
- dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

9.4 Constructions et éléments autorisés dans les marges de reculs et les limites d'alignements

A condition d'être compatibles avec les règles de qualité urbaine et architecturale des articles 6 des zones, d'être compatibles avec les règles de bonnes dessertes automobiles, piétonnes et cyclables, et d'être conformes au droit civil (notamment droit de propriété et règles de prospect), sont autorisés à l'intérieur des marges de reculs et des limites d'alignement définies aux articles 4.1, 4.2 et 4.3:

- les balcons, débords de toitures, éléments de décor architecturaux et auvents sans appui au sol,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) ne présentant pas une hauteur significative (< 30 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux,
- les clôtures,
- les locaux techniques, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (énergie, eau, défense incendie, voirie, transport, déchets ...).
- les épaisseurs de murs des constructions correspondants aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques).

ARTICLE 10 - DEFINITIONS, MODALITES D'APPLICATION ET PRECISIONS DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

Accès et bandes d'accès

Est considéré comme accès, l'espace qui permet la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut être selon le cas :

- un linéaire de terrain ("portail") ou de construction ("porche"),
- une partie de terrain dédiée à un usage de passage automobile ("bande d'accès").

Est considéré comme bande d'accès :

- soit une allée ou un chemin privé et réservé, destiné aux liaisons internes à une unité foncière,
- soit une servitude de passage automobile établie sur terrain privé et permettant la desserte d'un autre terrain comportant un maximum de 2 logements, d'1 activité, ou d'1 logement et 1 activité.

Un passage automobile qui ne répond pas à la définition ci-dessus de "bande d'accès" constitue une "voie".

Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse (ou d'une toiture à pente cachée) et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Lorsqu'elle prend l'acrotère comme référence, la hauteur réglementée d'une construction est mesurée au niveau le plus haut de l'acrotère.

Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

Il est rappelé que, même si le code de l'urbanisme ne soumet pas des travaux à autorisation ou déclaration préalable, ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement.

Alignement

L'alignement est la limite, constituée par un plan vertical, entre un terrain privé et les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

Aménagement d'une construction

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe (définition issue du Lexique national d'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines et les carports sont à considérer comme des constructions annexes.

Bâtiment (définition issue du Lexique national d'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à affecter à une construction existante une destination ou une sous-destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont engagés.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage, à l'exception d'un bâtiment, destiné à séparer, même partiellement, deux fonds voisins, ou un fond privé avec soit le domaine public, une voie ou emprise publique ou une bande d'accès.

Ne sont pas concernées par le présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

Construction (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction existante (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions contiguës

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre par des éléments fixes générant une emprise au sol.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidante et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux ...).

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

Egout du toit

L'égout constitue la limite ou ligne basse des pans de couverture, d'où sont récupérées les eaux de pluie.

Emprise au sol (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités d'application pour le présent PLU :

Ne crée pas d'emprise au sol :

- les constructions enterrées,
- les terrasses ne présentant pas une hauteur significative (< 30 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux.

Espaces libres de pleine terre et autres espaces libres

Les "espaces libres de pleine terre" visés dans le présent règlement correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...).

Sauf indication particulière dans le règlement des zones, les autres espaces libres visés par le présent PLU sont ceux non occupés par des constructions, des installations, des aires de stationnement artificialisées (bitumées ou bétonnées) ou des voiries.

Extension (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. *Il est précisé que les carports ne relèvent pas d'une extension.*

Façade (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu de la façade est la partie extérieure du mur comprenant l'isolation, faisant abstraction des retraits et des modénatures.

Faîtage

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre deux versants de pentes opposées.

Gabarit (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

La hauteur d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Modalités pour l'application de la hauteur maximale prescrite par le Règlement :

- Sur terrain plat, la hauteur de la construction est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.
- Ne sont pas prises en compte pour le calcul de la hauteur maximale, les installations techniques privées (cheminées, éoliennes destinées à une production électrique individuelle ...) et les installations techniques nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (notamment du réseau électrique).

Limites séparatives (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques

Local accessoire (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Noue

Fossé large et peu profond, aux rives en pente douce, et généralement végétalisé.

Séquence de voie ou séquence bâtie

Ensemble de constructions, situées sur une même façade de voie ou en vis-à-vis de part et d'autre de la voie, sur un ou plusieurs îlots, qui présentent une unité d'aspect du fait de leur mode d'implantation et/ou de leur architecture.

Voies et emprises publiques (*définition issue du Lexique national d'urbanisme*)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Modalités d'application pour le présent PLU :

Pour l'application du règlement et notamment de ses articles 4.1 et 9.2, la définition de voie est précisée comme suit

- les voies visées par le règlement comprennent les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation générale,
- un espace de circulation ne répondant pas à la définition d'une bande d'accès (cf. définition ci-avant) constitue une voie.

Voie en impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone multifonctionnelle, destinée principalement à l'habitat.

Elle couvre les secteurs du centre-bourg et du centre du quartier Tayac.

UA-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UA-1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

UA-1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à l'ensemble des sous-destinations admises :*

Dans les périmètres d'OAP sectorielles indiqués sur le Document graphique du règlement, les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixés pour le secteur considéré.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :*

Seul est admis l'extension des constructions d'exploitation agricole existantes dans la zone UA, aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et son extension ne doivent pas être destinées à l'élevage
- il n'y a pas de risques de nuisances (sonores, odeurs, ...) ou pour la salubrité portés sur le voisinage.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes à destination "d'artisanat et commerce de détail", sont admis à condition que le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "entrepôts" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise en zone UA,
- ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement ou le voisinage,
- de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA-2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

UA-2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

UA-2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ouvrages électriques),
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables aux " Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol " :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont admises sur les terrains bâtis, à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale de 1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 40 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités

ARTICLE UA-3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Éléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments identifiés, ainsi que les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics
Éléments de paysage protégés	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'abatage et le défrichage de tout ou partie des éléments végétaux, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes, ▪ l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie du périmètre identifié, ▪ les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité des éléments végétaux existants dans le périmètre, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés.
Linéaires commerciaux protégés	Dans les secteurs délimités sur le Document Graphique, le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée qui ont une destination initiale commerciale ou de service vers une destination d'habitat est interdite. En cas de démolition - reconstruction, le rez-de-chaussée créé devra être destiné à une occupation commerciale ou de service.

UA-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA-4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

UA-4.1.1 Règles générales

Depuis l'axe de la RD 2, les constructions doivent être implantées :

- En-dehors de l'agglomération :
 - à 35 mètres pour les habitations,
 - à 25 mètres pour les autres constructions.
- Au sein de l'agglomération :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
 - soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension ou d'implantation d'annexe en façade de voie ou emprise publique,
 - soit, à défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, de manière à ce que leur façade soit située à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Depuis la limite d'un cours d'eau ou d'un fossé, les constructions nouvelles et les piscines doivent s'implanter à 10 mètres minimum.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement des constructions existantes limitrophes,
- soit en retrait de l'alignement, à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques. Cette condition ne s'applique pas dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.

UA-4.1.2 Règles particulières

- Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :
 - . dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
 - . lorsque cela permet de créer ou préserver un accès sur un cœur d'îlot,
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées,
 - . si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection).
- Les piscines extérieures doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.

- Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...),
- Une implantation différente des règles générales est admise pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

UA-4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA-4.2.1 Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées :

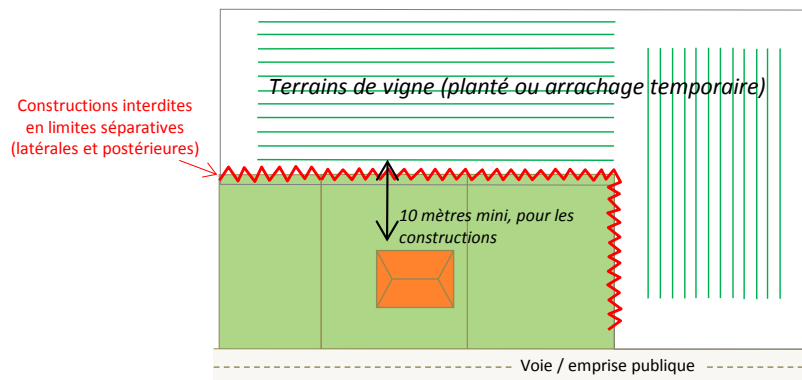
En limites séparatives latérales :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les 2 limites séparatives latérales,
- soit en ordre semi continu, c'est-à-dire sur au moins une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la construction doit être implantée à au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative.
- pour les terrains bordant une zone A en limite séparative, l'implantation de la construction sur la limite séparative avec la zone agricole est interdite.

En limites séparatives postérieures :

- les constructions dont la surface n'excède pas 25 m², pourront être implantées en limite postérieure,
 - les piscines doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives postérieures,
 - les constructions dont la hauteur totale excède 3,50 mètres seront implantées :
 - . soit en recul de minimum 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre sont admis dans ce retrait,
 - . soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et de ne pas dépasser la hauteur totale de cette construction.
 - pour les terrains bordant une zone A en limite postérieure, l'implantation de la construction sur la limite postérieure avec la zone agricole est interdite.
- En sus, lorsque la limite séparative (latérale ou postérieure) jouxte un terrain en vigne (planté ou lorsque ce terrain a fait l'objet d'un arrachage temporaire), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de ladite limite séparative. Il est précisé que les annexes et les piscines sont concernées par ce recul.

*Schéma illustratif des contraintes d'implantations
sur les parcelles jouxtant des espaces de vigne (plantés ou en arrachage temporaire)*



UA-4.2.2 Règles particulières :

- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 est admise ou sera imposée (implantation en ordre continu, sur au moins une limite latérale, ou avec un recul plus important) dans les cas suivants :
 - . lorsque cela permet de respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence urbaine concernée,
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . dans le cas des piscines extérieures, lesquelles doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques) et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

UA-4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UA-5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**UA-5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

UA-5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**UA-5.2.1 Règles générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

UA-5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus est admise ou sera imposée :
 Dans le cas d'une construction implantée entre deux constructions existantes pour avoir une hauteur correspondant, soit à la hauteur de l'égout de l'une des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs d'égouts des constructions mitoyennes.
- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus est admise :
 Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques) et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.
- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faîtage ou 2,50 mètres au point haut de l'acrotère, sauf hauteur imposée pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans le cadre bâti existant.

ARTICLE UA-6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA-6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.

UA-6.2. CONSTRUCTION (NEUVE ET ANCIENNE), EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Seuil d'implantation
 - Uniquement pour les constructions anciennes, leur extension et leur aménagement : le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
 - Uniquement pour les constructions neuves : le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions et les extensions seront composées de volumes simples.
 - En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
 - Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies, les espaces publics ou les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues pour les constructions neuves.
- Façades
 - Uniquement pour les constructions anciennes, leur extension et leur aménagement :
 - les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage, ...).
 - tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'une voie ou emprise publique.
 - Uniquement pour les constructions neuves, leur extension et leur aménagement :
 - la hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
 - Pour les constructions neuves, anciennes, leur extension et leur aménagement :
 - les baies seront principalement de proportions verticales.
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne seront pas laissés apparent.
 - les enduits ou peintures seront de tons clairs : sable, crème ou blanc cassé. Le blanc pur et les revêtements brillants sont interdits.
 - les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.

- Toitures

- Uniquement pour les constructions anciennes, leur extension et leur aménagement : les toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées dans un matériau similaire à la couverture originelle.
- Uniquement pour les constructions neuves, leur extension et leur aménagement : les toitures seront couvertes de tuiles type canal ou romane de couleur terre cuite (pour précision, la couleur terre cuite est assimilée à une teinte brun orangé) ou de tuiles de teintes mélangées anciennes.
- Pour les constructions neuves, anciennes, leur extension et leur aménagement :
 - les toitures seront de 2 à 4 pans.
 - les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 40%.
 - les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
 - une toiture à 1 pan est admise uniquement pour les annexes en limites séparatives inférieures à 25 m².

- Ouvertures et menuiseries

- Uniquement pour les constructions anciennes, leur extension et leur aménagement : la modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
- Uniquement pour les constructions neuves, leur extension et leur aménagement : la modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Pour les constructions neuves, anciennes, leur extension et leur aménagement : les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres seront de ton clair ou couleur bois. Sont aussi autorisées les couleurs foncées et soutenues, par exemple : vert cyprès, gris anthracite, noir mat, aubergine, rouge bordeaux, bleu outremer et brun Van Dyck.

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

UA-6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Des aspects de façades, de toitures, d'ouverture et menuiseries, différents de ceux prévus aux alinéas 6.2 sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements

- Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.

- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :

- Les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.
- Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes de ton sable, crème, blanc cassé ou gris.

UA-6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), est encouragée.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

UA-6.5. CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits : les clôtures provisoires, les clôtures en plastique et les bâches sur grillage
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés
- Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique ne doivent pas excéder 1,60 mètre et seront constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, soit d'un mur de pierres sèches d'une hauteur maximum d'1,20 mètre. Ces dispositifs peuvent être surmontés de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie.
- Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative (latérales ou postérieures) :
 - . auront une hauteur maximale de 1,80 mètres,
 - . seront constituées d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné), de palissades en bois, d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Les clôtures implantées en limite des terrains non bâtis classés en zone A doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois. L'adjonction d'un muret obligatoirement en pierre est admise, uniquement s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE UA-7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA-7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

Zones	Superficie du terrain	Espaces libres de pleine terre minimum
UA	< 500 m ²	30 %
	≥ 500 et < 750 m ²	40 %
	≥ 750 m ²	50 %

- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 2 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles.

UA-7.2. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées sur les terrains bâtis les aires aménagées feront appel aux espèces locales préconisées dans le Guide des plantes du Médoc (www.guideplantesmedoc.fr), en particulier les plantes adaptées aux sols du plateau viticole qui constitue la majeure partie du territoire de Soussans.

La plantation d'espèces invasives ou envahissantes, telles qu'identifiées dans le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" (document établi par les Conservatoires botaniques nationaux de Nouvelle-Aquitaine et disponible sur internet) est proscrite.

UA-7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 4 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé, si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE UA-8 - STATIONNEMENT

UA-8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L.151-34, L.151-35 et L.136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un Transport en Commune en Site Propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux (articles L.113-11 à L.113-20).

UA-8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
 - 1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
 - 2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
 - Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UA-8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	2 places par logement (garage ou aire aménagée)
	Hébergement	1 place par chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant, lorsque celle-ci est supérieure à 30 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ² de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 4 fauteuils
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement 1 place par tranche de 3 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 4 fauteuils
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non règlementé
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

SP = Surface de plancher

UA-SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA-9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres de bande de roulement, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.
- Prescriptions dans les cas de création de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants (produisant ainsi 3 ou plus accès accolés) est interdit.
 - . la création de 2 ou plus nouvelles bandes d'accès desservant des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération d'aménagement ou de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 50 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

UA-9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, et le cas échéant la circulation et le retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale :
 - . de 5 mètres pour les voies desservant un maximum de 2 logements,
 - . de 8 mètres (plateforme globale), avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres, pour les voies desservant 3 logements ou plus.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer.
- La création d'impasse est admise à la condition qu'elle n'excède pas 50 mètres et qu'elle soit aménagée dans sa partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent aisément faire demi-tour.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 20 m d'un carrefour ou d'un virage.

UA-9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

Dans le cas d'un usage partagé piéton/ cycle, l'emprise minimale sera de 2,50 mètres et dans le cadre de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50 mètre. Il est précisé que cette disposition ne s'applique pas pour les voies identifiées dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg.

ARTICLE UA-10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA-10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

UA-10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées et matières usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales.

UA-10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragé,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

UA-10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

UA-10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone multifonctionnelle destinée principalement à l'habitat, délimitée au niveau du bourg et de Tayac (hors parties centrales) et des principaux quartiers (Grand Soussans, Bourriche/ Saint Romain, Mathauza Sud, Marsac, Bessan, Pez, Virefougasse)

La zone UB est impactée par le PPR inondation "Médoc Sud", complété par des prescriptions issues de la circulaire du 7 avril 2010 en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UB-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UB-1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

UB-1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à l'ensemble des sous-destinations admises :*

Dans les périmètres d'OAP sectorielles indiqués sur le Document graphique du règlement, les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixés pour le secteur considéré.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :*

Seul est admis l'extension des constructions d'exploitation agricole existantes dans la zone UB, aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la construction et son extension ne doivent pas être destinées à l'élevage
- il n'y a pas de risques de nuisances (sonores, odeurs, ...) ou pour la salubrité portés sur le voisinage.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes à destination "d'artisanat et commerce de détail", sont admis aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- la création d'un ensemble commercial (tel que défini à l'article L.152-3 du Code de Commerce) est interdite.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Entrepôt" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise en zone UB,
- ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement ou le voisinage,
- de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB-2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

UB-2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

UB-2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ouvrages électriques),
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

▪ *Conditions applicables aux " Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol " :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont admises sur les terrains bâtis, à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale de 1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 40 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités

ARTICLE UB-3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations.
Eléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments identifiés, ainsi que les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics
Linéaires commerciaux protégés	Dans les secteurs délimités sur le Document Graphique, le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée qui ont une destination initiale commerciale ou de service vers une destination d'habitat est interdite. En cas de démolition - reconstruction, le rez-de-chaussée créé devra être destiné à une occupation commerciale ou de service.
Secteurs concernés par le PPR inondation "Médoc Sud"	Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le règlement en vigueur du PPRi "Médoc Sud" ainsi que les prescriptions issues de la circulaire du 7 avril 2010 en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. <u>Ces documents sont intégrés en pièce annexe du dossier de PLU ("Servitude d'Utilité Publique – SUP").</u>

UB-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB-4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

UB-4.1.1 Règles générales

Depuis l'axe de la RD 2, les constructions doivent être implantées :

- En-dehors de l'agglomération :
 - à 35 mètres pour les habitations,
 - à 25 mètres pour les autres constructions.
- Au sein de l'agglomération :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
 - soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension ou d'implantation d'annexe en façade de voie ou emprise publique,
 - soit, à défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, de manière à ce que leur façade soit située à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Depuis l'axe de la RD 105, les constructions doivent être implantées en dehors de l'agglomération :

- à 25 mètres pour les habitations,
- à 20 mètres pour les autres constructions.

Depuis l'axe de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à au moins 12 mètres.

Depuis la limite d'un cours d'eau ou d'un fossé, les constructions et les piscines doivent s'implanter à 10 mètres minimum de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement des constructions existantes limitrophes,
- soit en retrait de l'alignement, d'au moins 5 mètres. Cette condition ne s'applique pas dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.

Le cas échéant et dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être prévue en compatibilité avec les orientations d'aménagement fixée par une OAP sectorielle qui s'applique sur le terrain concerné.

UB-4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques) et les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

UB-4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB-4.2.1 Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées :

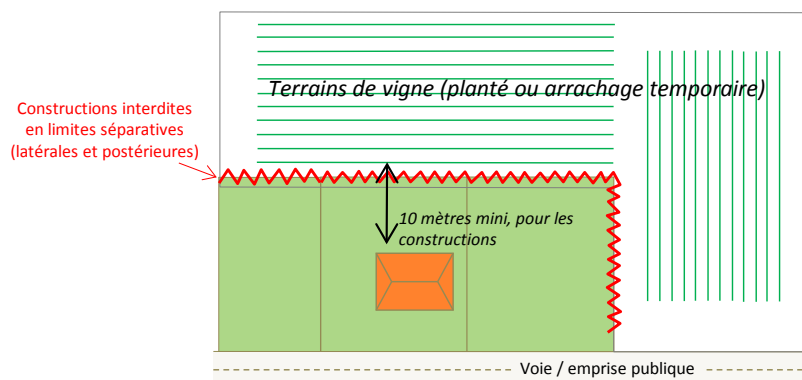
En limites séparatives latérales :

- soit en ordre semi continu, c'est-à-dire sur au moins une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la construction doit être implantée à au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sur aucune des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la construction doit être implantée à au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- pour les terrains bordant une zone A en limite séparative, l'implantation de la construction sur la limite séparative avec la zone agricole est interdite.

En limites séparatives postérieures :

- les constructions dont la surface n'excède pas 25 m², pourront être implantées en limite postérieure,
 - les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives postérieures,
 - les constructions dont la hauteur totale excède 3,50 mètres seront implantées :
 - . soit en recul de minimum 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre sont admis dans ce retrait,
 - . soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et de ne pas dépasser la hauteur totale de cette construction.
 - pour les terrains bordant une zone A en limite postérieure, l'implu terrain en antation de la construction sur la limite postérieure avec la zone agricole est interdite.
- En sus, lorsque la limite séparative (latérale ou postérieure) jouxte un terrain en vigne (planté ou lorsque ce terrain a fait l'objet d'un arrachage temporaire), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de ladite limite séparative. Il est précisé que les annexes et les piscines sont concernées par ce recul.

*Schéma illustratif des contraintes d'implantations
sur les parcelles jouxtant des espaces de vigne (plantés ou en arrachage temporaire)*



UB-4.2.2 Règles particulières :

- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 est admise ou sera imposée (implantation en ordre continu, sur au moins une limite latérale, ou avec un recul plus important) dans les cas suivants :
 - . lorsque cela permet de respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence urbaine concernée,
 - . lorsque cela permet de créer ou préserver un accès sur un cœur d'îlot,
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . dans le cas des piscines extérieures, lesquelles doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques) et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

UB-4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UB-5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**UB-5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans le cas des terrains d'assiette d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques).

L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

UB-5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**UB-5.2.1 Règles générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

En sus, les constructions en R+1 sont autorisées uniquement sur les parcelles de 1000m² et plus.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m.

UB-5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus est admise ou sera imposée :

Dans le cas d'une construction implantée entre deux constructions existantes pour avoir une hauteur correspondant, soit à la hauteur de l'égout de l'une des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs d'égouts des constructions mitoyennes.

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus est admise :

Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques) et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faitage ou 2,50 mètres au point haut de l'acrotère, sauf hauteur imposée pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans le cadre bâti existant.

ARTICLE UB-6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB-6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.

UB-6.2. CONSTRUCTION (NEUVE ET ANCIENNE), EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Seuil d'implantation
 - Uniquement pour les constructions anciennes, leur extension et leur aménagement : le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
 - Uniquement pour les constructions neuves : le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui des constructions avoisinantes.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions et les extensions seront composées de volumes simples.
 - En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
 - Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies, les espaces publics ou les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues pour les constructions neuves.
- Façades
 - Uniquement pour les constructions anciennes, leur extension et leur aménagement :
 - les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage, ...).
 - tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'une voie ou emprise publique.

- Uniquement pour les constructions neuves, leur extension et leur aménagement :
 - la hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
 - les bardages sont admis à condition que leur teinte et leur mode de pose s'harmonisent avec l'aspect des constructions environnantes.
- Pour les constructions neuves, anciennes, leur extension et leur aménagement :
 - les baies seront principalement de proportions verticales.
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne seront pas laissés apparent.
 - les enduits ou peintures seront de tons clairs : sable, crème ou blanc cassé. Le blanc pur et les revêtements brillants sont interdits.
 - les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.
- Toitures
 - Uniquement pour les constructions anciennes, leur extension et leur aménagement : les toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées dans un matériau similaire à la couverture originelle.
 - Uniquement pour les constructions neuves, leur extension et leur aménagement : les toitures seront couvertes de tuiles type canal ou romane de couleur terre cuite (pour précision, la couleur terre cuite est assimilée à une teinte brun orangé) ou de tuiles de teintes mélangées anciennes ou de tuiles plates de couleur grise.
 - Pour les constructions neuves, anciennes, leur extension et leur aménagement :
 - les toitures seront de 2 à 4 pans.
 - une toiture à 1 pan est admise uniquement pour les annexes en limites séparatives inférieures à 25 m².
 - les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 40%.
 - les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - Uniquement pour les constructions anciennes, leur extension et leur aménagement : la modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - Uniquement pour les constructions neuves, leur extension et leur aménagement : la modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions du secteur.
 - Pour les constructions neuves, anciennes, leur extension et leur aménagement : les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres seront soit de ton clair, soit de couleur gris, ou soit couleur bois. Sont aussi autorisées les couleurs foncées et soutenues, par exemple : vert cyprès, gris anthracite, noir mat, aubergine, rouge bordeaux, bleu outremer et brun Van Dyck.
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgé marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

UB-6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Des aspects de façades, de toitures, d'ouverture et menuiseries, différents de ceux prévus aux alinéas 6.2 sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements
 - Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.
- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :
 - Les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.
 - Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes de ton sable, crème, blanc cassé ou gris.

UB-6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), est encouragée.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

UB-6.5. CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits : les clôtures provisoires, les clôtures en plastique et les bâches sur grillage
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés
- Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique ne doivent pas excéder 1,60 mètre et seront constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, soit d'un mur de pierres sèches d'une hauteur maximum d'1,20 mètre. Ces dispositifs peuvent être surmontés de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie.

- Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative (latérales ou postérieures) :
 - . auront une hauteur maximale de 1,80 mètres,
 - . seront constituées d'un dispositif occultant (panneaux ou mur maçonné), de palissades en bois, d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Les clôtures implantées en limite des terrains non bâtis classés en zone A doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois. L'adjonction d'un muret obligatoirement en pierre est admise, uniquement s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE UB-7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB-7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

Zones	Superficie du terrain	Espaces libres de pleine terre minimum
UB	< 500 m ²	45 %
	≥ 500 et < 750 m ²	50 %
	≥ 750 m ²	70 %

- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 2 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles.

UB-7.2. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées sur les terrains bâtis les aires aménagées feront appel aux espèces locales préconisées dans le Guide des plantes du Médoc (www.guidesplantesmedoc.fr), en particulier les plantes adaptées aux sols du plateau viticole qui constitue la majeure partie du territoire de Soussans.

La plantation d'espèces invasives ou envahissantes, telles qu'identifiées dans le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" (document établi par les Conservatoires botaniques nationaux de Nouvelle-Aquitaine et disponible sur internet) est proscrite.

UB-7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé, si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE UB-8 - STATIONNEMENT

UB-8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L.151-34, L.151-35 et L.136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un Transport en Commune en Site Propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux (articles L.113-11 à L.113-20).

UB-8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
 - 1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
 - 2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
 - Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UB-8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	2 places par logement (garage ou aire aménagée)
	Hébergement	1 place par chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant, lorsque celle-ci est supérieure à 30 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ² de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 4 fauteuils
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement 1 place par tranche de 3 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 4 fauteuils
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 100m ² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

SP = Surface de plancher

UB-SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB-9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres de bande de roulement, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.
- Prescriptions dans les cas de création de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants (produisant ainsi 3 ou plus accès accolés) est interdit.
 - . la création de 2 ou plus nouvelles bandes d'accès desservant des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération d'aménagement ou de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 50 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

UB-9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, et le cas échéant la circulation et le retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale :
 - . de 5 mètres pour les voies desservant un maximum de 2 logements,
 - . de 8 mètres (plateforme globale), avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres, pour les voies desservant 3 logements ou plus.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer.
- La création d'impasse est admise à la condition qu'elle n'excède pas 50 mètres et qu'elle soit aménagée dans sa partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent aisément faire demi-tour.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 20 m d'un carrefour ou d'un virage.

UB-9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements, de la construction d'activités ou d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

Dans le cas d'un usage partagé piéton/ cycle, l'emprise minimale sera de 2,50 mètres et dans le cadre de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50 mètre. Il est précisé que cette disposition ne s'applique pas pour les voies identifiées dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg.

ARTICLE UB-10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB-10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

UB-10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées et matières usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le zonage d'assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

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

UB-10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragé,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

UB-10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

UB-10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine UY est une zone destinée à l'accueil d'activités économiques.

Elle couvre les secteurs d'activités diversifiées des zones économiques de « Mathauza » et de « Chemin de la Curade ».

UY-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UY-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UY-1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

UY-1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes à destination "d'artisanat et commerce de détail", sont admis à la condition suivante :

- Est interdite la création d'un ensemble commercial (tel que défini à l'article L.152-3 du Code de Commerce)

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

ARTICLE UY-2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

UY-2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

UY-2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ouvrages électriques),
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,

- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Les activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont admises à condition que le stationnement des véhicules soit réalisé à l'intérieur de bâtiments clos et couverts.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels " :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

L'aménageur doit notamment veiller à la qualité d'intégration des dépôts vis-à-vis des emprises publiques :

- soit en les disposant derrière les constructions existantes ou à créer par rapport à ces voies,
- soit en occultant le plus possible les dépôts à la vue par des éléments bâtis (muret, panneaux, intégration dans une construction, ...) ou végétaux (haie ...).

- *Conditions applicables aux " Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol " :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont admises sur les terrains bâtis, à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale de 1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 40 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités

ARTICLE UY-3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Néant

UY-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY-4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

UY-4.1.1 Règles générales

Depuis l'axe de la RD2, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum, par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Depuis la limite d'un cours d'eau ou d'un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

UY-4.1.3 Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques), et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

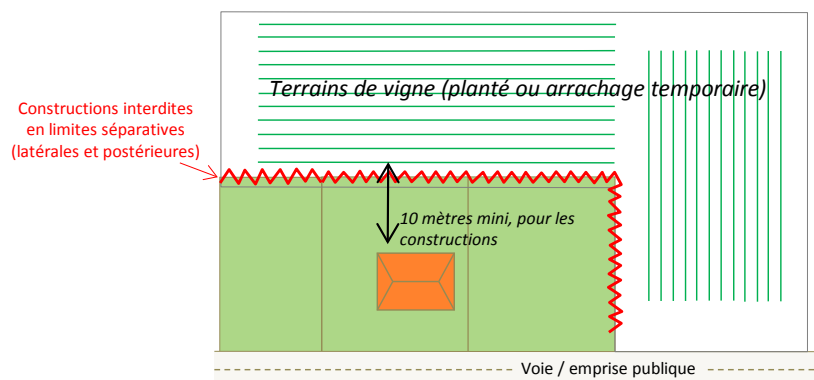
UY-4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UY-4.2.1 Règles générales :

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit en recul des limites séparatives, dans la condition suivante :
 - . si la limite séparative constitue une limite de zone U à destination principale d'habitat, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de cette limite.
 - . dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- En sus, lorsque la limite séparative (latérale ou postérieure) jouxte un terrain en vigne (planté ou lorsque ce terrain a fait l'objet d'un arrachage temporaire), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de ladite limite séparative. Il est précisé que les annexes et les piscines sont concernées par ce recul.

Schéma illustratif des contraintes d'implantations sur les parcelles jouxtant des espaces de vigne (plantés ou arrachage temporaire)



UY-4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UY-5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UY-5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans le cas des terrains d'assiette d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques).

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

UY-5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou au point haut de l'acrotère.

Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante:

Une hauteur supérieure est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques) du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

ARTICLE UY-6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY-6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.

UY-6.2. CONSTRUCTIONS (NEUVE ET ANCIENNE), EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Seuil d'implantation
 - Le niveau du rez-de-chaussée respectera préférentiellement celui des constructions avoisinantes, et, s'il diffère, ne devra pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples.
- Façades
 - Les façades perceptibles depuis la RD2 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image de l'entrée de ville depuis cette voie.
 - Les structures métalliques sont autorisées.
 - Les enduits, peintures ou structures métalliques seront de tons clairs : sable, crème, blanc cassé ou ton gris. Le blanc pur et les revêtements brillants sont interdits.
 - Un traitement de qualité sera recherché pour les enseignes, qui par leurs formes, couleurs et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

- Toitures

- Les toitures des constructions seront couvertes :
 - . soit de tuiles type canal ou romane de couleur terre cuite (pour précision, la couleur terre cuite est assimilée à une teinte brun orangé) ou de tuiles de teintes mélangées anciennes ou de tuiles plates de couleur grise,
 - . soit de matériaux métalliques non brillants de type "bacs acier",
 - . soit d'un matériau adapté et masqué par un acrotère pour les toitures terrasses ou à faible pente,
 - . soit d'un matériau translucide dans le cas de serres,
 - . soit végétalisées,

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

UY-6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle de l'opération d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

UY-6.4. CLOTURES

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits : les clôtures provisoires, les clôtures en plastique et les bâches sur grillage
- Les clôtures sur voie ou emprise publique ne doivent pas excéder 1,60 mètre et seront constituées :
 - . soit de grillage vert ou gris,
 - . soit de haies, associées ou non à un grillage.
- Les clôtures sur limite séparative (latérales ou postérieures) : ne doivent pas excéder 1,80 mètre et seront constituées :
 - . soit de grillage vert ou gris,
 - . soit de haies, associées ou non à un grillage.
- Les clôtures implantées en limite des terrains non bâtis classés en zone A doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois. L'adjonction d'un muret obligatoirement en pierre est admise, uniquement s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE UY-7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UY-7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale du terrain.
- Sur les terrains où les proportions prévues ci-dessus ne peuvent être respectées du fait du taux d'imperméabilisation existant (surfaces bâties + surfaces bitumées ou cimentées), la création de nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes est conditionnée à la l'aménagement d'espaces verts de compensation :
 - . soit l'aménagement d'espace de pleine terre végétalisés (engazonnés et plantés d'arbres ou arbustes) par réduction des surfaces imperméabilisées existantes,
 - . soit l'aménagement de toitures végétalisées sur les constructions existantes ou à créer.
 Ces espaces verts de compensation représenteront au moins le tiers de la superficie normalement nécessaire au respect des proportions prévues à l'alinéa précédent.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.1 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

UY-7.2. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées sur les terrains bâtis les aires aménagées feront appel aux espèces locales préconisées dans le Guide des plantes du Médoc (www.guideplantesmedoc.fr), en particulier les plantes adaptées aux sols du plateau viticole qui constitue la majeure partie du territoire de Soussans.

La plantation d'espèces invasives ou envahissantes, telles qu'identifiées dans le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" (document établi par les Conservatoires botaniques nationaux de Nouvelle-Aquitaine et disponible sur internet) est proscrite.

UY-7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé, si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE UY-8 - STATIONNEMENT

UY-8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux (articles L.113-11 à L.113-20).

UY-8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

UY-8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Non réglementé
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant supérieure à 30 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ² de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement 1 place par tranche de 3 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de SP
	Entrepôt	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 20 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

UY-8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

UY-SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UY-9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UY-9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 4 mètres.

UY-9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.
- Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.

UY-9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE UY-10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UY-10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

UY-10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées et matières usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le zonage d'assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

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

UY-10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

UY-10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

UY-10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine 1Auer, ouverte à l'urbanisation, englobe les sites de projets en cours sur le pôle d'énergies renouvelable dédiés aux installations de production d'énergie renouvelables, et à leur valorisation, accompagnés des locaux techniques et aménagements nécessaires à leur fonctionnement.

Elle couvre :

- le secteur 1AUer-mp : dédié au projet d'unités de méthanisation et de pyrogazéification,
- le secteur 1AUer-ph : dédié à l'accueil de centrales photovoltaïque sur le pôle de production d'énergie renouvelable (ancienne carrière).
- le secteur 1AUer-e : dédié aux équipements, services et activités de promotion et de valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables

1AUER-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUER-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AUER-1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X <i>Uniquement en 1AUer-e</i>	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X <i>Uniquement en 1AUer-e</i>	
	Hébergement hôtelier et touristique		X <i>Uniquement en 1AUer-e</i>	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X <i>Uniquement en 1AUer-e</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X <i>Uniquement en 1AUermp et en 1Auerph</i>	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1AUER-1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à l'ensemble des sous-destinations admises :*

Les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixés pour le secteur considéré.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en place, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :*

Pour la zone 1Auerph, seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en place, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation de parc photovoltaïques.

Pour la zone 1Auer-mp, seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en place, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation d'unité de méthanisation et de pyrogazéification.

- *Conditions applicables à la sous-destination "restauration" :*

Les constructions nouvelles sont admises à la condition suivante : elles doivent être liées à la promotion et/ ou à la valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables

- *Conditions applicables aux sous-destinations "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "autres équipements recevant du public" :*

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements constituant des services liés ou participant à la promotion et/ ou à la valorisation du pôle de production d'énergie renouvelable.

- *Conditions applicables à la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas être affectées aux occupations suivantes : terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUER-2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

1AUER-2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles,...)		X <i>Uniquement en 1AUer-mp</i>
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

1AUER-2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ouvrages électriques),
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles,...)" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

L'aménageur doit notamment veiller à la qualité d'intégration des dépôts vis-à-vis des emprises publiques :

- soit en les disposant derrière les constructions existantes ou à créer par rapport à ces voies,
- soit en occultant le plus possible les dépôts à la vue par des éléments bâtis (muret, panneaux, intégration dans une construction, ...) ou végétaux (haie ...).

▪ *Conditions applicables aux " Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol " :*

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont admises dans les cas suivants :

- pour les projets s'inscrivant dans la zone 1AUerph,
- dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont admises sur les terrains bâtis, à condition de respecter les conditions suivantes :
 - une hauteur totale de 1,80 mètre maximum,
 - une surface totale de panneaux de 40 m² maximum,
 - une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités

ARTICLE 1AUER-3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Néant

1AUER-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUER-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUER-4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1AUER-4.1.1 Règles générales

Depuis l'axe de la RD 105, les constructions doivent être implantées :

- En-dehors de l'agglomération :
- à 25 mètres pour les habitations,
- à 20 mètres pour les autres constructions.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Depuis la limite d'un cours d'eau ou d'un fossé, les constructions nouvelles doivent s'implanter à 10 mètres minimum.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être prévue en compatibilité avec les orientations d'aménagement fixée par l'OAP du secteur.

1AUER-4.1.3 Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques), et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

1AUER-4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé, (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

Lorsque la limite séparative (latérale ou postérieure) jouxte un terrain en vigne (planté ou lorsque ce terrain a fait l'objet d'un arrachage temporaire) : les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de ladite limite séparative. Il est précisé que les annexes et les piscines sont concernées par ce recul.

1AUER-4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 1AUER-5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1AUER-5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

1AUER-5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUER-6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUER-6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.

1AUER-6.2. CONSTRUCTIONS (NEUVE ET ANCIENNE), EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Seuil d'implantation
 - Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - En 1AUermp et 1AUerph : non réglementé
 - En 1AUer-e : les constructions seront composées de volumes simples.
- Façades
 - En 1AUermp et 1AUerph : non réglementé
 - En 1AUer-e :
 - Les façades perceptibles depuis la RD105 devront être réalisées de manière à aménager une qualité d'image de l'entrée sur le pôle d'énergies renouvelables depuis cette voie.
 - Les structures métalliques sont autorisées.
 - Les enduits, peintures ou structures métalliques seront de tons clairs : sable, crème, blanc cassé ou ton gris. Le blanc pur et les revêtements brillants sont interdits.
 - Un traitement de qualité sera recherché pour les enseignes, qui par leurs formes, couleurs et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.
- Toitures
 - En 1AUermp et 1AUerph : non réglementé
 - En 1AUer-e : les toitures des constructions seront couvertes :
 - . soit de tuiles type canal ou romane de couleur terre cuite (pour précision, la couleur terre cuite est assimilée à une teinte brun orangé) ou de tuiles de teintes mélangées anciennes ou de tuiles plates de couleur grise,
 - . soit de matériaux métalliques non brillants de type "bacs acier",
 - . soit d'un matériau adapté et masqué par un acrotère pour les toitures terrasses ou à faible pente,
 - . soit d'un matériau translucide dans le cas de serres,
 - . soit végétalisées,
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

1AUER-6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle de l'opération d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

1AUER-6.4. CLOTURES

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits : les clôtures provisoires, les clôtures en plastique et les bâches sur grillage
- Les clôtures implantées en limite des terrains non bâtis classés en zone A ou N doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois. L'adjonction d'un muret obligatoirement en pierre est admise, uniquement s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE 1AUER-7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUER-7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

Non réglementé

1AUER-7.2. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées sur les terrains bâtis les aires aménagées feront appel aux espèces locales préconisées dans le Guide des plantes du Médoc (www.guideplantesmedoc.fr), en particulier les plantes adaptées aux sols du plateau viticole qui constitue la majeure partie du territoire de Soussans.

La plantation d'espèces invasives ou envahissantes, telles qu'identifiées dans le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" (document établi par les Conservatoires botaniques nationaux de Nouvelle-Aquitaine et disponible sur internet) est proscrite.

1AUER-7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé, si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 1AUER-8 - STATIONNEMENT

1AUER-8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux (articles L.113-11 à L.113-20).

1AUER-8.2. OBLIGATIONS POUR LES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

1AUER-8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Commerce et activités de service	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant, lorsque celle-ci est supérieure à 30 m ²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m ² de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé

SP = Surface de plancher

1AUER-SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUER-9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUER-9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

1AUER-9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.

ARTICLE 1AUER-10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUER-10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

1AUER-10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

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

1AUER-10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

1AUER-10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

1AUER-10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUer concerne les espaces destinés à une urbanisation future organisée, dans le cadre d'une extension du pôle de production d'énergie renouvelable.

Elle comprend :

- le secteur 2AUer : dédié à une extension ultérieure du pôle de production d'énergie renouvelable,
- le secteur 2AUer-e : dédié à l'accueil ultérieur d'équipements, services et activités de promotion et de valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables

Cette zone est fermée à l'urbanisation. Son ouverture est conditionnée par une modification de PLU.

2AUER-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUER-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

2AUER-1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X <i>Uniquement en 2AUer-e</i>	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X <i>Uniquement en 2AUer-e</i>	
	Hébergement hôtelier et touristique		X <i>Uniquement en 2AUer-e</i>	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X <i>Uniquement en 2AUer-e</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X <i>Uniquement en 2AUer</i>	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2AUER-1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en place, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :*

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en place, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- *Conditions applicables à la sous-destination "restauration" :*

Les constructions nouvelles sont admises à la condition suivante : elles doivent être liées à la promotion et/ ou à la valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables

- *Conditions applicables aux sous-destinations "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "autres équipements recevant du public" :*

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements constituant des services liés ou participant à la promotion et/ ou à la valorisation du pôle de production d'énergie renouvelable.

- *Conditions applicables à la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas être affectées aux occupations suivantes : terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2AUER-2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2AUER-2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		X <i>Uniquement en 2AUer</i>
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2AUER-2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ouvrages électriques),
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles,...)" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

L'aménageur doit notamment veiller à la qualité d'intégration des dépôts vis-à-vis des emprises publiques :

- soit en les disposant derrière les constructions existantes ou à créer par rapport à ces voies,
- soit en occultant le plus possible les dépôts à la vue par des éléments bâtis (muret, panneaux, intégration dans une construction, ...) ou végétaux (haie ...).

▪ *Conditions applicables aux " Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol " :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont admises sur les terrains bâtis, à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale de 1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 40 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités

ARTICLE 2AUER-3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Néant

2AUER-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUER-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUER-5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUER-6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

ARTICLE 2AUER-7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUER-8 - STATIONNEMENT

Non réglementé

2AUER-SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AUER-9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE 2AUER-10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AP

CARACTERE DES ZONES

Les zones A et Ap sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A couvre les espaces destinés à l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone A est impactée par le PPR inondation "Médoc Sud", complété par des prescriptions issues de la circulaire du 7 avril 2010 en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone Ap couvre les espaces d'exploitation des terres ayant une sensibilité particulière à prendre en compte.

Elle est comprise :

- dans les enveloppes territoriales des principales zones humides identifiées par le Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés »,
- partiellement dans le périmètre du PPRI "Médoc Sud", complété par des prescriptions issues de la circulaire du 7 avril 2010 en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

A- SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

A-1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

A-1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :*

Dans la zone A :

Sont admis les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation agricole (hors cas de reprise d'une exploitation existante), la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole doit précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.

Dans le cas des habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, la surface de plancher totale des constructions d'habitation sur le terrain ne doit pas excéder 150 m². L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs est interdite.

Dans la zone Ap :

Seules sont admis l'extension ou l'aménagement des constructions et des installations existantes, à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, pour un usage de logement et la construction d'annexe de logement, sont admis aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou bien à 150 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + projet d'extension) sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse.
- la construction d'annexe d'habitation doit respecter les conditions indiquées aux articles 4.3, 5.1 et 5.2.
- il est autorisé 3 annexes maximum par habitation.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis :

- les locaux techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif d'énergie, d'eau potable, d'assainissement ou de télécommunications, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés.
- les équipements légers et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux,
- les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres ni cimentés ou bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

ARTICLE A-2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

A-2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X <i>Uniquement en A</i>
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X <i>Uniquement en A</i>
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

A-2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Uniquement en zone A :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ouvrages électriques),
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Uniquement en zone A :

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.

▪ *Conditions applicables aux " Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol " :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont admises sur les terrains bâtis, à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale de 1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 40 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités.

ARTICLE A-3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
Eléments de patrimoine bâti protégés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Il s'agit de préserver et sauvegarder :</u> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments identifiés, ainsi que les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension</u> projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales : <ul style="list-style-type: none"> - la volumétrie originelle du bâtiment, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci <p><u>Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics</p>
Eléments de paysage protégés	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'abatage et le défrichage de tout ou partie des éléments végétaux, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes, ▪ l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie du périmètre identifié, ▪ les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité des éléments végétaux existants dans le périmètre, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés.

Secteur ou site	Dispositions applicables
Haies et ripisylves protégés	<p>Les linéaires arborés et arbustifs repérés sur le Document graphique doivent être <u>maintenues, entretenus</u> en mettant en œuvre des pratiques de <u>taille raisonnée</u> et le cas échéant <u>régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.</p> <p><u>Les travaux ayant pour effet de modifier, de réduire ou supprimer une haie ou ripisylve protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable. Toute réduction ou suppression doit être justifiée par le mauvais état sanitaire des végétaux, un risque avéré pour les personnes ou biens, ou un besoin fonctionnel d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p>
Secteurs concernés par le PPR inondation "Médoc Sud"	<p>Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le règlement en vigueur du PPRi "Médoc Sud" ainsi que les prescriptions issues de la circulaire du 7 avril 2010 en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Ces documents sont intégrés en pièce annexe du dossier de PLU ("Servitude d'Utilité Publique – SUP").</u></p>

A- SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A-4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques).

Depuis l'axe de la RD 2, les constructions doivent être implantées :

- En-dehors de l'agglomération :
 - à 35 mètres pour les habitations,
 - à 25 mètres pour les autres constructions.
- Au sein de l'agglomération :
 - dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
- soit :
 - en retrait de 20 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales,
 - en retrait de 12 mètres minimum de l'axe de la voie ferrée,
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'axe des autres voies publiques.

Depuis la limite d'un cours d'eau ou d'un fossé, les constructions et les piscines doivent s'implanter à 10 mètres minimum.

Il est admis l'implantation, avec un retrait moindre, d'une construction ou d'une annexe située derrière une construction existante de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.

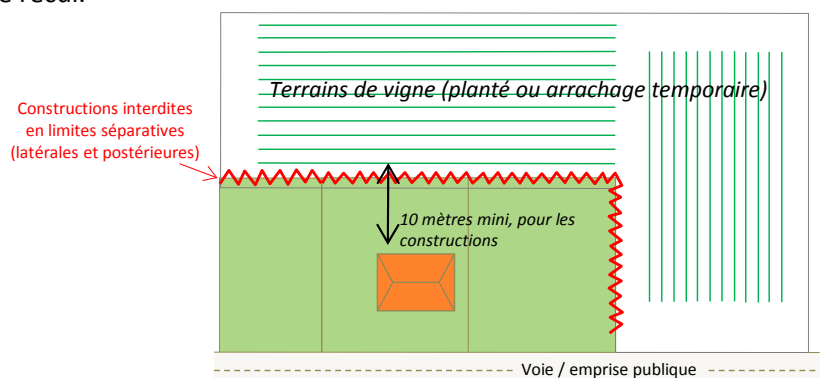
A-4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques).

Dans les autres cas, sauf application des distances d'implantation ou d'extension découlant du principe de réciprocité de l'article L.111-3 du code rural, les dispositions suivantes s'appliquent :

- les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres depuis les limites séparatives de la parcelle ou de l'unité foncière,
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- En sus, lorsque la limite séparative (latérale ou postérieure) jouxte un terrain en vigne (planté ou arrachage temporaire), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de ladite limite séparative. Il est précisé que les annexes et les piscines sont concernées par ce recul.

Schéma illustratif des contraintes d'implantations sur les parcelles jouxtant des espaces de vigne (planté ou arrachage temporaire)



A-4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les annexes des habitations seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE A-5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A-5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (existantes + projetées incluant annexes et piscines) ne peut excéder 250m² sur l'unité foncière considérée.

Il est précisé que la surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscine, ne peut excéder 30m² par annexe, et 80m² pour les piscines.

Non réglementé dans les autres cas.

A-5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder :

- 7 m au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 5 m au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

La hauteur totale des annexes d'habitations ne doit pas dépasser 3,50 m.

La hauteur totale des constructions à destination d'exploitation agricole ou d'équipement ne doit pas excéder 10 mètres.

Une hauteur supérieure est admise lorsque les caractéristiques techniques des constructions, les besoins liés à l'exploitation agricole, ou les exigences de fonctionnement de service public ou d'intérêt collectif l'exigent (y compris pour les ouvrages électriques).

ARTICLE A-6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A-6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que la protection contre le risque d'inondation le justifie, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.

A-6.2. CONSTRUCTION (NEUVE ET ANCIENNE), EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Seuil d'implantation
 - le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions et les extensions seront composées de volumes simples.
- Façades
 - les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage, ...).
 - tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'une voie ou emprise publique.
 - les baies seront principalement de proportions verticales.
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne seront pas laissés apparent.
 - les enduits ou peintures seront de tons clairs : sable, crème ou blanc cassé. Le blanc pur et les revêtements brillants sont interdits.
 - les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.
- Toitures
 - les toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées dans un matériau similaire à la couverture originelle.
 - les toitures seront de 2 à 4 pans.
 - une toiture à 1 pan est admise uniquement pour les annexes en limites séparatives inférieures à 25 m².
 - les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 40%.
 - les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - la modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres seront soit de ton clair, soit de couleur gris, ou soit couleur bois. Sont aussi autorisées les couleurs foncées et soutenues, par exemple : vert cyprès, gris anthracite, noir mat, aubergine, rouge bordeaux, bleu outremer et brun Van Dyck.
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

A-6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction et aux besoins d'exploitation.

- Aspect des façades
 - les enduits ou peintures seront de tons clairs : sable, crème ou blanc cassé. Le blanc pur et les revêtements brillants sont interdits.
 - les bardages métalliques ou en autre matériau sont autorisés à condition que leur couleur s'accorde avec celle des enduits et peintures définis ci-avant.
 - les bardages bois sont autorisés et pourront soit être de teinte naturelle, soit s'accorder avec celle des enduits et peintures définis ci-avant.

- Toitures
 - Les toitures des constructions seront couvertes :
 - soit de tuiles type canal ou romane de couleur terre cuite (pour précision, la couleur terre cuite est assimilée à une teinte brun orangé) ou de tuiles de teintes mélangées anciennes.
 - . soit de matériaux métalliques non brillants de type "bacs acier",
 - . soit d'un matériau adapté et masqué par un acrotère pour les toitures terrasses ou à faible pente,
 - . soit d'un matériau translucide dans le cas de serres,
 - . soit végétalisées.

- Aspect des menuiseries
 - les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres seront soit de ton clair, soit de couleur gris, ou soit couleur bois. Sont aussi autorisées les couleurs foncées et soutenues, par exemple : vert cyprès, gris anthracite, noir mat, aubergine, rouge bordeaux, bleu outremer et brun Van Dyck.

- Bâtiments et ouvrages annexes
 - les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

A-6.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

A-6.5. CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits : les clôtures provisoires, les clôtures en plastique et les bâches sur grillage
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés
- Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique ne doivent pas excéder 1,60 mètre et seront constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, soit d'un mur de pierres sèches d'une hauteur maximum d'1,20 mètre. Ces dispositifs peuvent être surmontés de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie.
- Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative (latérales et postérieures) :
 - . auront une hauteur maximale de 1,80 mètres,
 - . seront constituées d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.
- Les clôtures implantées en limite des terrains non bâtis classés en zone A doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois. L'adjonction d'un muret obligatoirement en pierre est admise, uniquement s'il prolonge un mur ancien en pierre existant le long de la propriété.

ARTICLE A-7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A-7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 2 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.1 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

A-7.2. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées sur les terrains bâtis les aires aménagées feront appel aux espèces locales préconisées dans le Guide des plantes du Médoc (www.guidesplantesmedoc.fr), en particulier les plantes adaptées aux sols du plateau viticole qui constitue la majeure partie du territoire de Soussans.

La plantation d'espèces invasives ou envahissantes, telles qu'identifiées dans le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" (document établi par les Conservatoires botaniques nationaux de Nouvelle-Aquitaine et disponible sur internet) est proscrite.

ARTICLE A-8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A- SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A-9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres de bande de roulement, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

A-9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

ARTICLE A-10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A-10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

A-10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées et matières usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le zonage d'assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

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

A-10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

A-10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N et Np

CARACTERE DES ZONES

La zone N englobe les espaces naturels et boisés, comprenant du bâti isolé ou diffus.

La zone Np englobe les secteurs de protection des espaces d'intérêt écologiques et des milieux naturels les plus sensibles.

La zone Np est comprise dans :

- le périmètre du PPRI "Médoc Sud", complété par des prescriptions issues de la circulaire du 7 avril 2010 en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,
- les enveloppes territoriales des principales zones humides identifiées par le Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés ».

N-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

N-1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

N- 1.2. LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :

L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, pour un usage de logement et la construction d'annexe de logement, sont admis aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou bien à 150 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + projet d'extension) sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse.
- la construction d'annexe d'habitation doit respecter les conditions indiquées aux articles 4.3, 5.1 et 5.2.
- il est autorisé 3 annexes maximum par habitation.

De plus, en zone Np, les projets ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et devront limiter l'aménagement des espaces imperméabilisés au strict nécessaire.

▪ Conditions applicables aux sous-destinations "d'Équipements d'intérêt collectif et services publics" :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N-2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

N-2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

N-2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Dans la zone N, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Dans la zone Np, les affouillements et exhaussements de sols sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ouvrages électriques),
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Dans les zones N et Np, les affouillements et exhaussements de sols doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, par modification des conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, par drainage des marais ou par comblement des zones humides

Ils ne doivent pas non plus :

- compromettre la stabilité du sol,
- porter atteinte à un patrimoine ou site protégé, par le PLU ou par une autre réglementation.
- compromettre la sauvegarde de la flore caractéristique des zones humides.

▪ *Conditions applicables aux " Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol " :*

Dans le cas d'installations en terrains privés d'habitat ou d'activités (jardins, aires fonctionnelles hors parkings ...), les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont admises sur les terrains bâtis, à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale de 1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 40 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante présentes sur le terrain.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cas d'ombrières avec couvertures photovoltaïques ou solaires, implantées sur des terrains publics ou à usage collectif, y compris parkings d'activités

ARTICLE N-3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
Eléments de paysage protégés	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'abatage et le défrichage de tout ou partie des éléments végétaux, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes, ▪ l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie du périmètre identifié, ▪ les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité des éléments végétaux existants dans le périmètre, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés.
Haies et ripisylves protégés	<p>Les linéaires arborés et arbustifs repérés sur le Document graphique doivent être <u>maintenues, entretenus</u> en mettant en œuvre des pratiques de taille raisonnée et le cas échéant <u>régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.</p> <p><u>Les travaux ayant pour effet de modifier, de réduire ou supprimer une haie ou ripisylve protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable. Toute réduction ou suppression doit être justifiée par le mauvais état sanitaire des végétaux, un risque avéré pour les personnes ou biens, ou un besoin fonctionnel d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p>
Secteurs concernés par le PPR inondation "Médoc Sud"	<p>Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le règlement en vigueur du PPRi "Médoc Sud" ainsi que les prescriptions issues de la circulaire du 7 avril 2010 en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Ces documents sont intégrés en pièce annexe du dossier de PLU ("Servitude d'Utilité Publique – SUP").</u></p>
Secteur avec conditions spéciales de constructibilité	Une dépollution des terrains concernés devra être réalisée avant tout projet de constructions, installations et aménagements

N-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N-4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions n'est pas réglementée dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (dont les ouvrages électriques).

Depuis l'axe de la RD 2, les constructions doivent être implantées :

- En-dehors de l'agglomération :
 - à 35 mètres pour les habitations,
 - à 25 mètres pour les autres constructions.
- Au sein de l'agglomération :
 - dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
- soit :
 - en retrait de 20 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales,
 - en retrait de 12 mètres minimum de l'axe de la voie ferrée,
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'axe des autres voies publiques.

Depuis la limite d'un cours d'eau ou d'un fossé, les constructions nouvelles et les piscines doivent s'implanter à 10 mètres minimum.

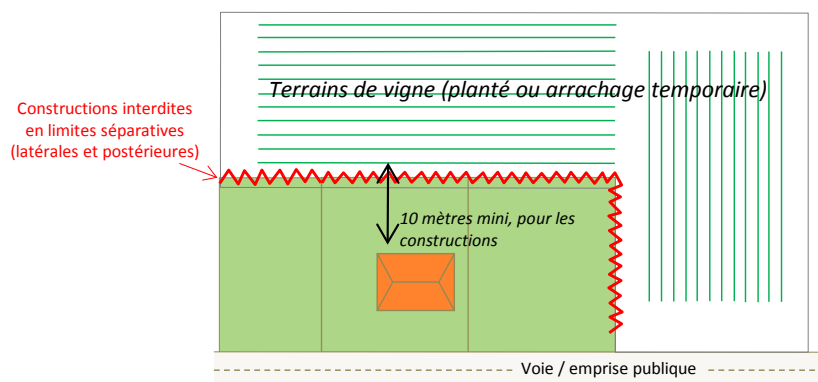
Il est admis l'implantation, avec un retrait moindre, d'une construction ou d'une annexe située derrière une construction existante de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.

N-4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis les limites séparatives (dont les ouvrages électriques).

Lorsque la limite séparative (latérale ou postérieure) jouxte un terrain en vigne (planté ou lorsque ce terrain a fait l'objet d'un arrachage temporaire), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de ladite limite séparative. Il est précisé que les annexes et les piscines sont concernées par ce recul.

Schéma illustratif des contraintes d'implantations sur les parcelles jouxtant des espaces de vigne (planté ou arrachage temporaire)



N-4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les annexes des habitations seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE N-5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

N-5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (existantes + projetées incluant annexes et piscines) ne peut excéder 250m² sur l'unité foncière considérée.

Il est précisé que la surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscine, ne peut excéder 30m² par annexe, et 80m² pour les piscines.

Non réglementé dans les autres cas.

N-5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
- 5 m au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

La hauteur totale des annexes d'habitations ne doit pas dépasser 3,50 m.

La hauteur totale des constructions à destination d'équipement ne doit pas excéder 10 mètres.

Une hauteur supérieure est admise lorsque les caractéristiques techniques des constructions, ou les exigences de fonctionnement de service public ou d'intérêt collectif l'exigent (y compris pour les ouvrages électriques).

ARTICLE N- 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N-6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que la protection contre le risque d'inondation le justifie, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.

N-6.2. CONSTRUCTION (NEUVE ET ANCIENNE), EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Seuil d'implantation
 - le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions et les extensions seront composées de volumes simples.
- Façades
 - les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage, ...).
 - tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'une voie ou emprise publique.
 - les baies seront principalement de proportions verticales.
 - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne seront pas laissés apparent.
 - les enduits ou peintures seront de tons clairs : sable, crème ou blanc cassé. Le blanc pur et les revêtements brillants sont interdits.
 - les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques sont interdits.
- Toitures
 - les toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées dans un matériau similaire à la couverture originelle.
 - les toitures seront de 2 à 4 pans.
 - une toiture à 1 pan est admise uniquement pour les annexes en limites séparatives inférieures à 25 m².
 - les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 40%.
 - les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- Ouvertures et menuiseries
 - la modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres seront soit de ton clair, soit de couleur gris, ou soit couleur bois. Sont aussi autorisées les couleurs foncées et soutenues, par exemple : vert cyprès, gris anthracite, noir mat, aubergine, rouge bordeaux, bleu outremer et brun Van Dyck.
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

N-6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, pompe à chaleur géothermique, ...), sont encouragées.
- Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent être intégrés au plan de la toiture, et ne doivent pas dépasser le nu extérieur des tuiles ou autre matériau installé en toiture.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par des mesures d'intégration esthétique.

N-6.4. CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits : les clôtures provisoires, les clôtures en plastique et les bâches sur grillage
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés
- Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique ne doivent pas excéder 1,60 mètre et seront constituées :
 - . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, soit d'un mur de pierres sèches d'une hauteur maximum d'1,20 mètre. Ces dispositifs peuvent être surmontés de grilles, grillage, lisses non occultantes, doublés ou non d'une haie,
 - . soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie.
- Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative (latérales et postérieures) :
 - . auront une hauteur maximale de 1,80 mètres,
 - . seront constituées d'un grillage ou autres dispositifs similaires, doublé ou non d'une haie.

ARTICLE N-7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N-7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.1 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

N-7.2. PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les plantations effectuées sur les terrains bâtis les aires aménagées feront appel aux espèces locales préconisées dans le Guide des plantes du Médoc (www.guideplantesmedoc.fr), en particulier les plantes adaptées aux sols du plateau viticole qui constitue la majeure partie du territoire de Soussans.

La plantation d'espèces invasives ou envahissantes, telles qu'identifiées dans le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" (document établi par les Conservatoires botaniques nationaux de Nouvelle-Aquitaine et disponible sur internet) est proscrite.

ARTICLE N-8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

N-SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N-9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres de bande de roulement, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

N-9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

ARTICLE N-10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N-10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

N-10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées et matières usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le zonage d'assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

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

N-10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
 - . par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
 - . par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui est encouragée,
 - . le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
 - . ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha,
 - . les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers l'exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent), conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

N-10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.