

3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** comprend les espaces multifonctionnelles ouverts à l'urbanisation résidentielle. Elles peuvent également accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'activité industrielle ou d'entrepôt
- les constructions à destination d'artisanat

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 En zone 1AU :

- **Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1AU-1** ne peuvent être admises qu'à condition:
 - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, et soient établis en accord avec la Commune et ses services conseillers
 - d'être compatibles avec les Servitudes de Mixités Sociales (SMS) telles que localisées aux documents graphique réglementaire situé en annexe, et définies aux dispositions générales du présent règlement, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et qu'elle puisse y être immédiatement raccordables ou qu'elles prennent en charge les renforcements de réseaux nécessaires
 - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire
 - que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers
 - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes

- **Les constructions à destination d'habitat** sont admises à condition :
 - de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions)
 - **Les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés ou d'artisanat**, sont admises à condition que :
 - qu'elle concerne une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.
 - **Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :
 - constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone,
 - gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles,
 - travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
 - fouilles archéologiques,
 - fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- ... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Secteurs de prescriptions indiquées au Document Graphique :

- **Dans les secteurs situés au contact du massif forestier de résineux et soumis à un fort risque feux de forêt**, les constructions, travaux, installations et aménagements sont admises à condition :
 - de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par le risque fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie
 - de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum
 - que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) **de 9 mètres**. Une largeur minimale d'emprise de **5 mètres** est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements. Une largeur minimale d'emprise de **3 mètres** est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :
 - une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
 - le maillage avec les voies environnantes.
- Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

- Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis les voies départementales RD1010, RD3, et RD110, en dehors des espaces urbanisés.
- Les nouveaux accès sur la RD802 – piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, même en agglomération.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
 - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
 - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Afin d'optimiser l'usage des sols et de préserver le végétal, la création d'une 2ème bande d'accès attenante à une première est interdite. L'accès au terrain concerné devant être réalisé, soit directement depuis la voie de desserte, soit depuis la première bande d'accès existante.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

ARTICLE 1AU 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs 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.

4.2 Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Gestion 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 devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- 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 constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
 - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
 - Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
 - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

4.4 Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (électricité, télécom, ...) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.
- Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux voies

- **En dehors des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :
 - Pour l'**A63** : 100 mètres,
 - Pour la **RD 1010** et **RD 3 à l'ouest de la RD 1010** : 75 mètres,

- Pour la **RD 3 à l'est de la RD 1010** : 35 mètres pour les habitations,
25 mètres pour les autres constructions,
 - Pour la **RD 110** : 25 mètres pour les habitations,
20 mètres pour les autres constructions,
 - Pour les **RD 111, RD 110-E3, RD 3-E14**, 15 mètres pour les habitations,
10 mètres pour les autres constructions,
 - Pour les **RD 110-E1, RD 110-E2, RD110-E4, RD110-E5, RD 3-E15, RD3-E20**,
.....10 mètres pour les habitations,
8 mètres pour les autres constructions,
 - Pour les **autres voies** :8 mètres, avec un minimum de 5 m de l'emprise publique
- **Au sein des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'**alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer,
 - soit en **retrait** de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors de **4 m minimum** de toutes les voies.

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable Mios-Bazas - RD 802

Le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de **10 mètres pour toutes les constructions, même en agglomération**

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum de la limite haute des berges des cours d'eau**. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

6.4 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
 - Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
 - Des exceptions peuvent être autorisées pour les annexes, piscines et les extensions de constructions existantes, à condition de ne pas construire en deçà de la distance de recul minimale de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière.
 - Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
 - Dans le cas d'un terrain déjà bâti, la construction projetée pourra être implantée en continuité (extension ou construction accolée), en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
 - Les constructions situées en second rideau, sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3 m minimum. La construction d'annexes en second rideau est autorisée sans condition d'existence d'une bande d'accès.
- ⇒ **Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Limites séparatives latérales :

→ **Les constructions doivent être implantées :**

- Les constructions doivent être implantées en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire sur une seule limite latérale, ou en **ordre discontinu**, c'est-à-dire en recul des limites latérales.
- Les constructions implantées en recul, doivent l'être à au moins 3 mètres (y compris annexes). Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- **Seules les annexes**, dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

7.2 Limites séparatives postérieures :

→ **Les constructions doivent être implantées :**

- Les constructions implantées en recul, doivent l'être à au moins 3 mètres (y compris annexes). Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- **Seules les annexes**, dont la surface n'excède pas 40 m², pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Pour les **piscines**, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

7.3 Implantation par rapport à un cours d'eau

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **10 mètres minimum** de la limite haute des berges des cours d'eau. Ce recul minimum est réduit à **5 mètres pour les annexes et piscines**.

7.4 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée pour le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment existant.
- **Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de :

- 6 m à l'égout et 9 m au faîtage, correspondant à R+1
- La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 4 m.

10.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, les hauteurs maximales des constructions autorisées sont majorées de 3 mètres, portant la hauteur maximale à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage, correspondant à R+2.
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
 - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales :

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Adaptation au sol et au climat :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,...),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

⇒ Dispositifs techniques :

- 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.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

11.2 Le bâti existant (hors bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) (changement de destination, extensions ou aménagement) devront respecter les principes suivants :

- Restauration et/ou extension de l'existant :

Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera :

- soit à faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et aspects des façades, principes de composition des façades, de forme et proportion des percements, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations (les volets roulants sont tolérés),
- soit affirmer un projet de création architecturale.

- Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel,
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés,
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher la composition des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

11.3 Les constructions neuves (hors annexes)

- Forme et volume des constructions :

Les constructions doivent justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles doivent s'inscrire,

Elles doivent présenter une simplicité de forme en plan orthogonal et de volume, avec une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,

- Toiture :

Les toitures seront à 2 ou 3, ou à 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m²).

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites.

Les pentes des toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille.

- ⇒ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Les toitures terrasses, végétalisées ou non sont à ce titre autorisées. Les projets doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessiter que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

- Façades / ouvertures et menuiseries :

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée d'origine locale, béton brut, bois d'essence locale, verre,...).

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, avec si possible des volets en bois à lames larges verticales, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus.

Pour des raisons climatiques, les volets extérieurs en bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

- ⇒ Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Ils doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessiter que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

11.4 Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :

- Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.
- Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits.

- Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.
- Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.
- Le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières, uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades.

11.5 Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain, l'intérêt des sites et des paysages et n'impacte pas d'ensemble ou édifice identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- les « œuvres architecturales », en construction neuve ou extension des bâtiments d'habitation, présentant un contraste en dialogue avec le lieu, mais après avis d'un architecte-conseil (conseil de la collectivité) et de l'ABF en site inscrit,
- les bâtiments à destination d'exploitation forestière et agricole (hors habitation),
- pour les édifices publics appelant un traitement architectural particulier en fonction de son rôle structurant dans la ville et de son programme particulier
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...)

11.6 Les annexes :

- Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,...) en accord avec les bâtiments traditionnels annexes traditionnels (granges,...) ou avec le style du bâtiment principal.
- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels et urbains.

11.7 Les clôtures

⇒ Prise en compte du risque incendie

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

⇒ **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

⇒ **Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique** devront être constituée soit :

- d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre,
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum,
- d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

⇒ **Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative** (latérales et/ou arrières) : Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, et doivent être constituées de grillages, d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants), clôture végétale ou ganivelle.

⇒ **Si elles se réalisent, les clôtures végétales** (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

⇒ **constructions à destination d'habitat :**

- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m²
- 1 des places de stationnement devra être prévue à l'extérieur (hors garage), sur le terrain d'opération et au droit de l'entrée du portail d'accès à l'habitation depuis la voie ou emprise publique qui dessert le terrain, dite « **place de midi** »

Un tel positionnement n'est toutefois pas imposé dans les cas suivants :

- si le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique (cas par exemple de terrains en second rang, desservis par une bande d'accès ou une voie privée),
- en cas d'impossibilité technique non imputable à l'aménageur.
- **Dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus**, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

⇒ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** (hôtels, restaurants, gîtes ruraux, ...) :

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

⇒ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics et les professions libérales :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

⇒ **Constructions à usage de commerces :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les livraisons :
 - si surfaces de réserves < 200 m² surface de plancher = pas de norme imposée
 - si surfaces de réserves > 200 m² surface de plancher = aménagement d'une aire de stationnement et de livraison de marchandise égale à 10% au minimum et 15% au maximum de la surface de réserves

⇒ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

- Etablissements primaires : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements secondaires : 2 places de stationnement par classe.

⇒ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

- 1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

⇒ **constructions à destination d'habitat :**

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.

⇒ **constructions à destination de bureaux, d'activités ou d'hébergement hôtelier :**

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

⇒ **constructions à destination de commerces et assimilé :**

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12.4 Modes de réalisation

⇒ **Modalités générales d'application des obligations :**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
- 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.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

⇒ **Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :**

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

⇒ **Possibilité de mutualisation des places de stationnement :**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas 12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).

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 aux alinéas 12.1 et 12.2 précédents,
- 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.

⇒ **Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

⇒ **Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Ces espaces verts devront être réalisés sur les localisations figurant sur le plan de zonage et/ou les Orientations Particulières d'Aménagement, avec toutefois la possibilité d'admettre une autre répartition de ces emprises à concurrence de 20 % maximum.

En l'absence d'indication d'espaces verts sur le plan de zonage, les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.

13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts

⇒ Il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant au moins 20% de la superficie du terrain de l'opération.

Ces 20 % d'espaces verts minimum seront répartis selon les normes minimales suivantes :

- 10 m² d'espaces verts par logement
- 5 m² d'aire de jeux et/ou terrain de jeu par logement
- 1 arbre haute-tige minimum par tranche de 4 logements (les arbres existants conservés dans les emprises collectives peuvent être comptabilisés)

⇒ Les « **espaces verts à préserver** » indiqués au document graphique sont soumis à des conditions particulières :

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associés à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairie, station floristique), ces espaces sont inconstructibles
- abattages d'arbres, mouvements de sol, et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysager et naturel

13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts

⇒ **Principes d'adaptation au contexte et au sol**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles. Dans un objectif de préservation du paysage, les arbres isolés de qualité seront préservés.
- Les reculs rendus obligatoires (art. 6 ou document graphiques des OAP) devront être maintenus et entretenus végétalisés (formation végétale arborée et herbacée, jouant un rôle de transition).
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les plantations de pyracantha sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.

⇒ **Aménagement des espaces verts collectifs et récréatifs**

- Les espaces verts et récréatifs collectifs doivent être conçus et réalisés pour participer au mieux au maillage vert à l'échelle du quartier et de la commune et à la qualité du cadre de vie des habitants, en compatibilité le cas échéant avec les Orientations Particulières d'Aménagement
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos et leur localisation devra prévoir l'articulation avec les espaces verts publics ou privés riverain existants ou projetés, en y intégrant, le cas échéant, des continuités des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

⇒ **Aménagement des espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

⇒ **Continuités écologiques à préserver, à créer ou à restaurer :**

- Les espaces verts et récréatifs collectifs doivent être conçus et réalisés pour participer au mieux au maillage vert à l'échelle du quartier et de la commune et à la qualité du cadre de vie des habitants, en compatibilité le cas échéant avec les Orientations Particulières d'Aménagement.

- La création de bandes de plantations arborées et de bandes enherbées devra participer à la préservation ou à la restauration des continuités écologiques avec les espaces naturels riverains à la zone.

⇒ **Transparence écologique :**

- La gestion des eaux pluviales devra être privilégiée par des réseaux aériens (noues, fossés, crastes) si la qualité des sols le permet.
- Les clôtures, si elles se réalisent doivent favoriser la transparence écologique notamment pour la petite faune :
 - lorsqu'elles sont au contact d'une zone N ou A, ou d'un EBC, et en limite arrière, elles doivent être constituées de haies ou de clôtures ajourées, sans soubassements pleins ou maçonnés,
 - lorsqu'elles sont en limite latérale de zone U ou AU (hors EBC), elles doivent être constituées de haies ou de clôtures ajourées, sans soubassements pleins ou maçonnés continus de plus de 10 mètres linéaires, avec un maximum de 10 mètres linéaire par côté,
 - lorsqu'elles sont en façade de zone U ou AU, elles doivent être constituées de haies ou de clôtures ajourées, sans soubassements pleins ou maçonnés continus de plus de 10 mètres linéaires.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.

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 et par le *Cahier de préconisations techniques pour la création de réseaux très haut débit de communications électroniques* édité par Gironde Numérique, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Les fourreaux posés permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, seront remis gratuitement à disposition de Gironde Numérique, conformément aux dispositions de l'article L1321-2 du CGCT, dès lors que les réseaux seront établis.